

इसे वेबसाईट [www.govtpressmp.nic.in](http://www.govtpressmp.nic.in)  
से भी डाउन लोड किया जा सकता है.



# मध्यप्रदेश राजपत्र

## ( असाधारण )

### प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 356]

भोपाल, सोमवार, दिनांक 28 सितम्बर 2020—आश्विन 6, शक 1942

नगरीय विकास एवं आवास विभाग  
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल  
भोपाल, दिनांक 28 सितम्बर 2020

क्रमांक एफ-03-31/2020/18-5 : मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 24 की उपधारा (3) के साथ पठित धारा 85 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार एतद्वारा मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2012 के निम्न नियमों में संशोधन करती है, जो उक्त अधिनियम की धारा 85 की उपधारा (1) के द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार मध्य प्रदेश राजपत्र (असाधारण) दिनांक 30 जुलाई 2020 में पूर्व में प्रकाशित किये जा चुके हैं :-

## संशोधन

उक्त नियमों में,—

1. नियम 15 में,—

- (1) उपनियम (8) में शब्द "आवास एवं पर्यावरण" के स्थान पर, शब्द "नगर एवं ग्राम निवेश संचालनालय," स्थापित किया जाए।
- (2) उप-नियम (14) में खण्ड (ग) के पश्चात् टीप का लोप किया जाए।

2. नियम 19 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम स्थापित किया जाए, अर्थात् :—

**"19. नगर विकास स्कीम को तैयार किया जाना .—**

- (1) नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी विकास स्कीम में दर्शाई गई नगर विकास स्कीम की सीमाओं तथा चरणों में तैयार करने की अनंतिम निरूपण के अनुसार नगर विकास स्कीम तैयार करेगा। विकास स्कीम में नगर विकास स्कीम की सीमाओं तथा चरणबद्धता के अनंतिम निरूपण के अभाव में प्राधिकारी एक या एक से अधिक नगर विकास स्कीमों की सीमाओं को अनंतिम रूप से निरूपित करेगा तथा स्कीमों के क्रियान्वयन हेतु चरणवार योजना तैयार करेगा।
- (2) नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा 50 की उप-धारा (1) के अधीन नगर विकास स्कीम के प्रस्ताव को संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश को प्ररूप-पन्द्रह (क) में विहित किए गए अनुसार समस्त विवरणों के साथ एक प्रति राज्य सरकार को प्रेषित करते हुए, प्रस्तुत करेगा और इसे पन्द्रह दिवस के भीतर प्ररूप-सोलह में :—

(क) मध्यप्रदेश राजपत्र में ;

(ख) प्राधिकरण की बैबसाईट पर ; तथा

(ग) कम से कम दो हिन्दी समाचार-पत्रों में, जिनका उस योजना क्षेत्र में जिसमें कि स्कीम आती हो, व्यापक प्रचलन हों, प्रकाशित करेगा।

सूचना की प्रतिलिपियां नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण के कार्यालय और नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय के सूचना-पटलों पर भी चस्पा की जाएंगी।

(3) प्रस्ताव प्राप्त होने पर, संचालक निम्नलिखित मामलों के लिए परीक्षण करेगा: —

- (क) विकास स्कीम में दर्शायेनुसार नगर विकास स्कीम की सीमाओं का निरूपण तथा चरणबद्धता अथवा प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित निरूपण तथा चरणवार स्कीम;
- (ख) विकास स्कीम की अधोसंरचना, आदि की तुलना में स्कीम का उद्देश्य;
- (ग) स्कीम क्षेत्र में विकास स्कीम का प्रस्ताव ;
- (घ) अधिनियम की धारा 27, 28 एवं 30 के अधीन जारी विकास सूचना तथा स्वीकृति, मय विवरणों के, जैसे कि जारी होने की तारीख खसरा क्रमांक, क्षेत्र, अवस्थियां, आदि ;
- (ङ) स्कीम क्षेत्र में विद्यमान तथा प्रस्तावित सड़कें ;
- (च) प्राकृतिक जल निकास तथा बाढ़ उन्नमुख क्षेत्र ;
- (छ) स्कीम की प्रारंभिक वित्तीय व्यवहार्यता के साथ प्रथम चरण प्राक्कलन;
- (ज) अन्य संबंधित मामले, यदि कोई हों ;

तथा प्रस्ताव को इसकी प्राप्ति से एक माह के भीतर अपने अभिमत के साथ राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।

(4) धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन राज्य सरकार से स्कीम का अनुमोदन (संशोधन के साथ या बिना संशोधन के) अथवा निरस्तीकरण प्राप्त होने के पश्चात् प्राधिकारी स्कीम को एक माह के भीतर, यथास्थिति, इसे तैयार करने या संशोधन करने या निरस्त करने के बारे में अपने आशय की घोषणा करेगा तथा इसे प्ररूप-सत्रह या सत्रह (क) में :-

- (क) मध्यप्रदेश राजपत्र में ;
- (ख) प्राधिकरण की बैबसाईट पर ; तथा
- (ग) कम से कम दो हिन्दी समाचार-पत्रों में, जिनका उस स्कीम क्षेत्र में जिसमें स्कीम आती हो, व्यापक प्रचलन हो,।

नोटिस की प्रतिलिपियां नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण, नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय तथा जिला कलक्टर के कार्यालय के सूचना-पटलों पर भी निरीक्षण हेतु चस्पा की जाएगी।

(5) अधिक से अधिक छह माह या राज्य सरकार द्वारा विस्तार की गई समय सीमा के अनुसार, धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन घोषणा के प्रकाशन

से नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण धारा 50 की उप धारा (3) के अधीन प्रारूप अठारह में एक सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करेगा:-

- (क) मध्यप्रदेश राजपत्र में ;
- (ख) प्राधिकरण की बैबसाईट पर ; तथा
- (ग) कम से कम दो हिन्दी समाचार-पत्रों में, जिनका उस स्कीम क्षेत्र में जिसमें कि स्कीम आती हो, व्यापक प्रचलन हो,

ऐसे प्रकाशन की तारीख से तीस दिवस की अवधि के भीतर, उक्त प्रारूप नगर विकास स्कीम के संबंध में आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित करते हुए प्रकाशित करेगा।

ऐसा प्रारूप स्कीम तथा समस्त संबंधित दस्तावेज नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी के कार्यालय, नगर तथा ग्राम स्कीम के जिला कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान तथा प्राधिकरण की बैबसाईट पर निरीक्षण के लिए उपलब्ध कराई जाएगी।

- (6) धारा 50 की उप-धारा (3) के अधीन तैयार की गई प्रारूप स्कीम में, धारा 50 की उप-धारा (4) के खण्ड (क) से (ज) में विहित विवरणों के अतिरिक्त निम्नलिखित विवरण भी सम्मिलित करेगा अर्थात्:-

- (क) निम्न विवरण दर्शाते हुए एक अभिसूचक मानचित्र (इन्डेक्स मैप) जिसका अनुमाप एक सेमी : एक सौ मीटर से कम नहीं होगा :-

(एक) स्कीम में सम्मिलित क्षेत्र तथा ऐसे क्षेत्र के सभी ओर युक्तियुक्त सीमा के साथ प्रतिवेशी क्षेत्र ; और

(दो) क्षेत्र का अपवर्जन जिसके लिए अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन विकास सूचना/अनुज्ञा जारी की गई है।

- (ख) स्कीम क्षेत्र का डिजिटल सर्वेक्षण मानचित्र, जो अनुमाप (स्केल) में एक सेमी : 20 मीटर से कम नहीं होगा, जो मात्र निम्न तक ही सीमित न होगा :-

(एक) स्कीम क्षेत्र की सीमा,

(दो) विद्यमान संरचनाएं तथा समस्त प्राकृतिक एवं मानव निर्मित विशिष्टताएं, और

(तीन) समस्त विद्यमान सड़कें, रेलवे लाईन, परिवहन तथा संचार के प्रत्येक प्रकार के साधन, विद्युत लाईन तथा अन्य भौतिक अधोसंरचनाएं।

- (ग) एक रेखांक (प्लान) मूल भूखण्डों को दर्शाते हुए, मय पहचान संख्याओं के तथा विद्यमान संरचनाओं को दर्शाते हुए, जो एक सेमी : 20 मीटर अनुमाप (स्केल) से कम नहीं होगा।

- (घ) एक रेखांक (प्लान) दोनों, मूल भूखण्डों तथा वह रीति जिसके अनुसार अन्तिम भूखण्ड काटने हेतु मूल भूखण्डों की सीमाओं में



परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है को दर्शाते हुए, जो एक सेमी : 20 मीटर अनुमाप (स्केल) से कम नहीं होगा।

(ड) एक रेखांक, अन्तिम भूखण्डों की सीमाएं दर्शाते हुए, मय संख्याकों तथा निदर्शनों के यथासंभव रंगों, अक्षरों तथा व्याख्यात्मक टीपों के माध्यम से या फिर किसी अन्य सुविधाजनक रीति अनुसार स्कीम के ऐसे समस्त उपबंधों के साथ जैसा कि वे अन्तिम स्कीम के निस्पादित होने के पश्चात् दृष्टिगोचर होंगी, जिसका अनुमाप (स्केल) एक सेमी : 20 मीटर से कम नहीं होगा।

(च) एक पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण-पत्र प्ररूप-अठारह (क) तथा प्ररूप-अठारह (ख) में, प्रत्येक मूल भूखण्ड स्वामियों तथा अन्य प्रयोजनों हेतु आरक्षित किये गये भूखण्डों बाबत, जिसके/जिनके भूखण्ड(ों) को स्कीम में सम्मिलित किया गया है, को देय अनुमानित राशि या फिर प्राप्त किये जाने वाली अंशदान की राशि को दर्शाते हुए,

(छ) स्कीम में प्रस्तावित किये गये समस्त विकास कार्यों के प्राक्कलनों की एक प्रति मय एक विवरण पत्र के संभावित तिथियां दर्शाते हुए जिनके अनुसार तत्संबंधी कार्य पूर्ण किये जाने प्रत्याशित हैं,

(ज) स्कीम के प्राक्कलित वित्तीय विवरण की व्याख्या करते हुए प्ररूप-अठारह (ग) और

(झ) स्कीम क्षेत्र के भीतर विकास के लिए विनियम, अन्तिम भूखण्ड पर लागू की जाने वाली शर्तों को विहित करते हुए, यदि कोई हों अर्थात् :-

(एक) अन्तिम भूखण्ड का न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्र प्रत्येक अन्तिम भूखण्ड में खुले क्षेत्र के रूप में आरक्षित किया जाएगा ;

(दो) मध्यप्रदेश नगरपालिका (कोलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 अथवा मध्यप्रदेश ग्राम पंचायत (कॉलोनीयों का विकास) नियम, 2014 के अनुसार निम्न आय वर्ग/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवासीय इकाईयों अथवा भूखण्डों के आरक्षण की आवश्यकता नहीं होगी, यदि स्कीम के अन्तर्गत पूर्व से इनका प्रावधान किया गया हो ;

(तीन) तल क्षेत्र अनुपात (FAR), सीमान्त खुला क्षेत्र (MOS) तथा अन्य स्कीम विनियम हेतु मानदण्ड विकास योजना में प्रदत्त प्रावधानों के अनुसार होंगे ;

(चार) तत्संबंधी विकास स्कीम में भूमि उपयोग के अध्यधीन अनुज्ञेय गतिविधियों का सविस्तार वर्णन, जिनकी अनुमति अन्तिम भूखण्डों पर प्रदान की जा सकती हो ; और

(पांच) अन्तिम भूखण्डों के उपविभाजन अथवा विलयन (मर्जर) की अनुमति तत्संबंधी विकास स्कीम में अन्तिम भूखण्ड(II) के अन्तर्गत नवीन आन्तरिक सड़क(II) को प्रस्तावित किये बगैर अनुज्ञेय गतिविधियों हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यकता के अध्वधीन प्रदान की जाएगी। नगर विकास स्कीम के अन्तिम भूखण्डों के विलयन अथवा उप विभाजन पर भूमि विकास नियम, 2012 का नियम 22 लागू नहीं होगा।

- (7) धारा 50 की उप-धारा(4) के खण्ड (ड) के अधीन भूखण्ड के पुनर्गठन तथा सार्वजनिक प्रयोजन हेतु अनुभागों के आरक्षण के कारण स्कीम के हितग्राहियों/लाभार्थियों को देय क्षतिपूर्ति या फिर उनसे प्राप्त होने वाले अंशदान का प्राक्कलन तथा अनुभाजन प्ररूप अठारह (ख) का भाग होगा तथा यह निम्न तालिका के अनुसार होगा :

प्रयोजन	प्रयोज्यता का प्रतिशत	अन्य प्रयोजनों हेतु भूखण्ड की प्रति वर्ग मीटर दर
1	2	3
शिक्षा	40 से 60	हितग्राही/लाभार्थी के प्रयोजन हेतु भूमि की दर गणना की जाएगी, अर्थात् (100-प्रयोज्यता का प्रतिशत)/100x गाईडलाईन दर x वृद्धि कारक जैसा कि नियम 19(12) में उल्लेख किया गया है।
आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (EWS) हेतु आवासीय व्यवस्था	90	
वाणिज्यिक विक्रय	10 से 30	
आवासीय विक्रय	10 से 40	
सामाजिक सुख-सुविधाएं	10 से 30	
स्कीम हेतु अलाभकारी	0	
पार्किंग	60	
उद्यान/खेल का मैदान	60 से 90	
स्वास्थ्य	30 से 70	
नगर केन्द्र	20	
उप नगर केन्द्र	40	
सार्वजनिक सेवा तथा सुविधाएं	70 से 100	

- (8) अधिनियम की धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन प्रकाशन के पश्चात् यदि मूल भूखण्ड में कोई उपविभाजन किया जाता है तो इस पर अन्तिम भूखण्ड के आवंटन के प्रयोजन हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि, उक्त प्रकाशन के अनुसार अन्तिम भूखण्ड का आवंटन मूल भूखण्ड के आधार पर किया जाएगा।
- (9) भूखण्ड का पुनर्गठन यथासंभव ऐसी रीति के अनुसार किया जायेगा कि मूल भूखण्ड में अवस्थित भवन जिसका/जिनका निर्माण समस्त यथोचित अनुमतियों के आधार पर किया गया हो, निम्न शर्तों के अध्वधीन अन्तिम भूखण्ड का भाग होगा/होंगे :
- (क) अन्तिम भूखण्ड में स्थित उक्त भवन निर्दिष्ट गतिविधियों हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के विहित मानदण्डों की पूर्ति करता हो।

- (ख) यदि उपरोक्त शर्त (क) की पूर्ति नहीं होती हो तो विनिर्दिष्ट मानदण्डों की पूर्ति हेतु अन्तिम भूखण्ड के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल की सीमा तक अतिरिक्त क्षेत्रफल में वृद्धि की जा सकेगी तथा इसकी गणना तदनुसार प्ररूप अटारह (क) में की जाएगी।
- (ग) यदि उपरोक्त शर्तों (क) तथा (ख) की पूर्ति नहीं होती हो तो भवन या इसका अंश पृथक्करण (रिमूवल) के अधधीन होगा तथा ऐसा भाग जिसे पृथक् किये जाने की आवश्यकता है, के बारे में क्षतिपूर्ति/अंशदान के भुगतान बाबत विचार किया जा सकेगा।
- (10) भवन तथा अन्य अचल सम्पत्ति अथवा भूमि या भवन से संलग्न परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु प्राधिकारी सक्षम अभियन्ता या फिर सुसंगत क्षेत्र के किसी अन्य विशेषज्ञ की सेवाओं का उपयोग कर सकेगा।
- (11) ऐसे प्रकरण में जहां स्कीम में सम्मिलित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर से कम हो तथा स्कीम में इसका अन्तिम भूखण्ड के रूप में पुर्नगठन किया जाना संभव न हो तो इसकी विस्तृत गणना प्ररूप अटारह (क) में, अभ्युक्ति कॉलम में कारण अभिलेखित करते हुए, की जाएगी, तथा तदनुसार क्षतिपूर्ति (मुआवजे) राशि का भुगतान किया जा सकेगा :
- परन्तु यदि भूमि स्वामी स्कीम के अन्तर्गत अन्तिम भूखण्ड प्राप्त करने का इच्छुक है, तो उसे धारा 50 की उप-धारा (6) के खण्ड (क) के अनुसार स्कीम में मूल भूखण्ड की अवस्थिति से असम्बद्ध कहीं भी भूखण्ड का आवंटन किया जा सकेगा।
- (12) धारा 50 की उप-धारा (5) हेतु वृद्धि कारक, निम्न तालिका में दर्शाये गये से अधिक नहीं होगा :-

वृद्धि कारक			
(1)	(2)	(3)	(4)
अन्तिम भूखण्ड से सटी हुई सड़क की चौड़ाई	आवासीय भूमि उपयोग हेतु	वाणिज्यिक भूमि उपयोग हेतु जोड़ें	सार्वजनिक, अर्द्ध सार्वजनिक / औद्योगिक उपयोग हेतु घटायें
12 मीटर या उससे कम हों	3.00	0.50	0.25
12 मीटर से अधिक तथा 30 मीटर से कम हो	3.25	0.50	0.25
30 मीटर या उससे अधिक हो	3.50	0.50	0.25

- (13) नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी धारा 50 की उप-धारा (3) के अधीन प्रारूप स्कीम के प्रकाशन की तिथि से साढ़े-चार माह के भीतर अपना प्रस्ताव संचालक के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करेगा। संचालक, प्राधिकारी से प्रस्ताव प्राप्त होने पर, 30 दिवस के भीतर स्कीम के अभिन्यास (ले-आऊट) का परीक्षण करेगा तथा धारा 50 की उप-धारा (10) के अधीन इसे संशोधन

के साथ या बिना संशोधन के अनुमोदन प्रदान करेगा। संचालक से अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात्, प्राधिकारी धारा 50 की उप-धारा (11) के अधीन छः माह के भीतर प्ररूप-उन्नीस में निम्नानुसार एक सार्वजनिक सूचना :-

(क) मध्यप्रदेश राजपत्र में ; तथा

(ख) कम से कम दो हिन्दी समाचार-पत्रों में, जिनका उस स्कीम क्षेत्र में जिसमें कि स्कीम आती हो, व्यापक प्रचलन हो, प्रकाशित करेगा

जिसके माध्यम से सर्वसाधारण को सूचित किया जाएगा कि नगर विकास स्कीम अनुमोदित की जा चुकी है तथा समस्त संबंधित प्रलेख मय विवरणों के प्ररूप-उन्नीस (क), प्ररूप-उन्नीस (ख) तथा प्ररूप-उन्नीस (ग) कार्यालयीन समय के दौरान नगर एवं ग्राम विकास प्राधिकरण के कार्यालय, नगर तथा ग्राम निवेश के जिला कार्यालय, जिला कलक्टर के कार्यालय, संबद्ध स्थानीय प्राधिकारियों के कार्यालय तथा प्राधिकरण की वेबसाइट पर निरीक्षण हेतु उपलब्ध हैं।

(14) धारा 50 की उप-धारा (11) के अधीन अन्तिम नगर विकास स्कीम के प्रकाशन पश्चात् अधोसंरचना संबंधी कार्यों को प्रारंभ करने हेतु धारा 50 की उप-धारा (12) (क) में उल्लेखित प्रयोजनों हेतु आबंटित की गई भूमि पर सम्पूर्ण अधिकार नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी में निहित होगा।

(15) स्कीम क्षेत्र में विद्यमान किसी शासकीय भूमि को स्कीम का मूल भूखण्ड माना जाएगा तथा पुनर्गठित अन्तिम भूखण्ड बिना किसी क्षतिपूर्ति (मुआवजे) अथवा आरोपित अंशदान के शासन को हस्तान्तरित किया जाएगा।

परन्तु यदि शासन इच्छुक हो तो प्राधिकरण अन्तिम भूखण्ड का विक्रय कर सकेगा तथा इस प्रकार संग्रहीत किये गये राजस्व को किसी क्षतिपूर्ति भुगतान अथवा उस पर अधिरोपित किये जाने वाले अंशदान को घटाने के पश्चात् शासन को अन्तरित कर दिया जाएगा।

(16) अधिनियम की धारा 50 के अधीन तैयार की गई तथा प्रकाशित की गई अन्तिम नगर विकास स्कीम, भू-सम्पत्ति (रियल एस्टेट) अथवा कोलोनाइजेशन परिसकीमन होकर, मूल भूखण्डों के पुनर्गठन के अनुसार एक अधोसंरचना विकास स्कीम हैं। तथापि, अन्तिम भूखण्ड पर यदि कोई भू-सम्पत्ति (रियल एस्टेट) अथवा कोलोनाइजेशन परियोजना(ए), क्रियान्वित की जाती हैं तो वे प्रचलित विधियों तथा मानदण्डों के अनुरूप अधिशसित होंगी।

(17) धारा 50 की उप-धारा (1) के अधीन नगर विकास स्कीम के प्रकाशन से पूर्व अधिनियम की धारा 30 के अधीन प्रदान की गई विकास अनुमति में उपांतरण की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी तथापि, स्कीम पूर्ण होने के पश्चात् अथवा धारा 50 की उप-धारा (11) के अधीन अन्तिम स्कीम की प्रकाशन तिथि से पांच वर्ष की अवधि पूर्ण होने पर, इनमें से जो भी पूर्व में



घटित हो, ऐसे उपांतरण को धारा 29 की उप-धारा (3) के अधीन अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

- (18) प्राधिकारी, अन्तिम नगर विकास स्कीम के प्रकाशन के तीस दिवस के भीतर भूखण्डों के पुनर्गठन से संबंधित समस्त सुसंगत प्रलेखों को, मूल भूखण्डों तथा पुनर्गठित अन्तिम भूखण्डों की संख्या को दर्शाते हुए जिला कलक्टर को प्रारूप-बीस में सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार हेतु प्रस्तुत करेगा। प्राधिकारी द्वारा सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार हेतु जिला कलक्टर को सभी प्रकार से सहायता प्रदान की जाएगी। प्राधिकारी तत्पश्चात् भूमि स्वामी को किन्हीं विधिक अनुमतियों तथा प्रयोजनों हेतु प्रारूप-इक्कीस में वांछित अन्तिम भूखण्ड संख्या तथा क्षेत्रफल दर्शाते हुए अनुमोदन पत्र जारी करेगा।
- (19) कोई भी व्यक्ति जो अन्तिम भूखण्ड में विकास कार्य, निर्माण, पुनर्निर्माण या परिवर्तन करने का इच्छुक हो, को निम्न के समक्ष लिखित में आवेदन प्रस्तुत करना होगा :-
- (क) अन्तिम भूखण्ड के उपविभाजन (सबडिवीजन) अथवा विलयन (मर्जर) सहित अथवा उसके बगैर भी अन्तिम भूखण्ड में नवीन सड़कों की स्थापना हेतु, अधिनियम की धारा 29 के अधीन संचालक या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अधिकारी के समक्ष;
- (ख) अन्तिम भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु अनुमति प्रदान करने बाबत, विकास स्कीम में अनुज्ञेय भूमि उपयोगों के लिये तथा मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुसार नियम 19 के उप-नियम (6) के खण्ड (एक) के अधीन किसी विनियम के अंतर्गत विकास स्कीम के अनुसार भवन निर्माण आवश्यकता मानदण्डों का अनुसरण करते हुए, नवीन गलियों (स्ट्रीट) की स्थापना किये बिना, यथास्थिति नगर पालिक निगम, नगर पालिका परिषद् अथवा नगर परिषद् के समक्ष या फिर सुसंगत नगर पालिका विधि द्वारा या उसके अधीन किसी प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष अथवा ग्राम पंचायत या सुसंगत मप्र पंचायती राज एवं ग्राम स्वराज अधिनियम, 1993 के अधीन प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष।
- (20) अन्तिम भूखण्ड के स्वामी को उप-नियम (18) के अधीन अनुमोदन पत्र जारी होने तथा उसके द्वारा प्राधिकरण की समस्त बकाया राशियों अथवा अंशदान का भुगतान किये जाने के पश्चात्, उप-नियम (19) के अधीन अन्तिम भूखण्ड पर विकास/निर्माण कार्य हेतु अनुमति प्रदान की जाएगी।
- (21) भूखण्डों के पुनर्गठन से संबद्ध तथा मूल भूखण्डों तथा आवंटित अन्तिम भूखण्डों की संख्या प्रदर्शित करते समस्त प्रलेख तथा मानचित्र, जैसा कि राजपत्र में प्रकाशित किये गये हों, प्राप्त करने के शीघ्र बाद जिला कलक्टर जैसा कि मध्यप्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 संहिता के सुसंगत प्रावधानों के अनुसार सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार की प्रक्रिया प्रारंभ की जाएगी।
- (22) नगर विकास स्कीम के अन्तिम प्रकाशन के पश्चात् सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार की प्रक्रिया छः माह के भीतर पूर्ण कर ली जाएगी। मूल भूखण्ड स्वामी की समस्त देयताएँ/बकाया राशियाँ, यदि कोई हो, तो वे अन्तिम भूखण्ड के

तत्संबंधी स्वामी को अन्तरित हो जाएगी। सुधार की प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात् जिला कलक्टर प्राधिकारी को प्ररूप-बाईस में इस आशय की सूचना प्रदान करेगा कि सर्वेक्षण अभिलेख में सुधार कार्य पूर्ण कर लिया गया है। तत्पश्चात्, प्राधिकारी हेतु तथा सामाजिक अधोसंरचना हेतु आरक्षित भूखण्ड प्राधिकरण में निहित होंगे। प्राधिकरण के लिए आरक्षित भूखण्डों का व्ययन मध्यप्रदेश विकास प्राधिकरण की सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा व्ययन नियम, 2018 के उपबन्धों के अनुसार किया जाएगा।

(23) कोई भी नगर विकास स्कीम, जिसे अधिनियम के निरसित प्रावधानों के अधीन अधिसूचित किया गया था, व्यपगत हो जाएगी, यदि :-

- (क) विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया था या किसी भी कारण से स्कीम के क्रियान्वयन के लिये कोई भी कदम नहीं उठाये गये थे, ; या
- (ख) विकास कार्य तो प्रारंभ किया जा चुका था परन्तु अधिनियम के संशोधन की तिथि तक स्कीम पर किया गया व्यय प्रशासकीय अनुमोदन के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं था और भूमि स्वामियों द्वारा प्राधिकारी को उक्त व्यय की प्रतिपूर्ति कर दी गई हो।

स्पष्टीकरण:

एक. कंडिका (क) के संबंध में स्कीम को व्यपगत करने की अधिसूचना की आवश्यकता नहीं है, किन्तु कंडिका (ख) के संबंध में स्कीम को व्यपगत करने के बारे में राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित की जावेगी।

दो. संचालक व्यपगत स्कीम क्षेत्र में 17 फरवरी, 2020 से छः माह की अवधि तक समस्त विकास गतिविधि प्रतिषिद्ध करेगा। तथापि, प्राधिकारी उसके अधिकार क्षेत्र के अन्तर्गत, व्यपगत स्कीम के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए किसी भी समय नवीन स्कीम तैयार कर सकेगा।

तीन. स्कीम के व्यय की गणना के लिये अधिनियम के प्रावधान के निरसित होने के पूर्व जारी अन्तिम प्रशासकीय अनुमोदन को विचारण में लिया जाएगा।

(24) शासकीय राजपत्र में इन नियमों के प्रकाशन के शीघ्र पश्चात् प्राधिकारी द्वारा उप-नियम 23 (ख) के अधीन ऐसी चिन्हांकित स्कीमों की सूची तथा भूमिस्वामियों द्वारा जमा की जाने वाली वांछित राशि दर्शाते हुए, प्ररूप-तेईस में दो प्रतिष्ठित हिन्दी समाचार-पत्रों में प्रकाशित की जाएगी। प्रत्येक स्वामी द्वारा जमा की जाने वाली राशि के विवरण दर्शाते हुए समस्त वांछित प्रलेख मय व्यय की गई राशि, निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समयावधि के दौरान नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध कराये जाएंगे तथा प्राधिकरण की बेंवसाईट पर भी अपलोड किये जाएंगे। स्कीम पर किये गये कुल व्यय की राशि की प्रतिपूर्ति हो जाने पर, जैसा कि इसे अधिसूचित किया गया है, स्कीम व्यपगत हो जाएगी।

परन्तु यदि स्कीम पर किये गये कुल व्यय की पूर्णतया राशि की प्रतिपूर्ति निर्दिष्ट समयावधि के भीतर नहीं की जाती है तो स्कीम व्यपगत नहीं होगी तथा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पूर्व प्रकाशन अनुसार जारी रहेगी। उपरोक्त उल्लेखित प्रतिपूर्ति के विरुद्ध संग्रहीत की गई राशि भूमि स्वामियों को एक माह के भीतर वापस कर दी जाएगी।

- (25) यदि प्राधिकारी उप-नियम (23) के अधीन उल्लेखित किये गये अनुसार क्षेत्र में नवीन स्कीम तैयार करने बाबत निर्णय लेता है तो उसे समस्त संबंधित प्रलेख, संचालक को प्ररूप-पन्द्रह (क) में, राज्य सरकार को एक प्रति अग्रेषित करते हुए, निम्न अतिरिक्त विवरणों के साथ प्रस्तुत करना होगा :

- (क) राज्य सरकार से स्कीम के संबंध में प्राप्त अनुमोदन की प्रतिलिपि ;
- (ख) पूर्व प्रकाशनों की प्रतिलिपियां;
- (ग) प्रशासकीय अनुमोदन के विवरण ;
- (घ) स्कीम पर किये गये व्यय के विवरण ;
- (ङ) विकास की अद्यतन स्थिति; यदि विकास कार्य का संचालन नहीं किया गया हो तो इस हेतु कारण दर्शाते हुए ;
- (च) निष्पादित अनुबन्धों के विवरण ;
- (छ) स्कीम क्षेत्र में विकास कार्य के निष्पादन को प्रदर्शित करते हुए एक मानचित्र ; तथा
- (ज) अन्य विवरण जैसा कि वे संचालक द्वारा चाहे गये हों।

- (26) यदि प्राधिकारी उप-नियम (23) के अधीन नवीन नगर विकास स्कीम तैयार करने का आशय रखता हो तो इस संबंध में उप-नियम (2) से (14) के प्रावधान लागू होंगे ।

### 3 नियम 20 में :-

- (1) उपनियम (2) में, शब्द "उप-धारा (7)" के स्थान पर, शब्द "उप-धारा (11)" स्थापित किये जाएं।
- (2) उप-नियम (3) में, शब्द "प्ररूप-बीस" के स्थान पर, शब्द "प्ररूप-चौबीस" स्थापित किये जाएं।
- (3) उप-नियम (4) के खण्ड (ख) में, शब्द "प्ररूप-बीस" के स्थान पर शब्द "प्ररूप-चौबीस" स्थापित किये जाएं।

#### 4. प्ररूप पन्द्रह के पश्चात् निम्नलिखित प्ररूप जोड़ा जाएं, अर्थात् :-

##### प्ररूप पन्द्रह (क)

[नियम 19(2) देखिए]

धारा 50 की उप-धारा(1) के अधीन नगर विकास स्कीम की जानकारी प्रस्तुत करना  
प्रति,  
संचालक,  
नगर तथा ग्राम निवेश  
.....

विषय:- नगर विकास स्कीम तैयार करने बाबत सूचना

एतद्वारा निवेदन है कि ..... (नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का नाम) नगर विकास स्कीम क्रमांक ..... अर्थात् ..... (अवस्थिति/ग्राम का वर्णन दें जिसके अन्तर्गत स्कीम प्रस्तावित की जा रही है) तैयार करने का आशय रखता है। एतद्वारा निम्न प्रलेख आपके विचारार्थ संलग्न किये जा रहे हैं। निवेदन है कि स्कीम को अपनी अनुशंसा के साथ राज्य शासन के अनुमोदन हेतु अग्रेषित करने का कष्ट करें।

अनुलग्नक :

1. नगर विकास स्कीम तैयार करने के आशय हेतु बोर्ड का प्रस्ताव ;
2. नगर विकास स्कीम की अनंतिम रूपरेखा तथा चरणबद्धता जैसा कि इसे विकास स्कीम में दर्शाया गया है अथवा प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित संभावित रूपरेखा तथा चरण-बद्ध स्कीम;
3. स्कीम की सीमाओं तथा प्रस्तावों को दर्शाते हुए आंशिक विकास स्कीम;
4. भूस्वामियों की सूची, खसरा क्रमांक तथा क्षेत्रफल (हेक्टर में) ;
5. सीमाओं सहित क्षेत्र दर्शाने वाला उपग्रह चित्र (Satelite image);
6. निम्न विवरण दर्शाते हुए अभिसूचक मानचित्र (इन्डेक्स मैप) जिसका अनुमाप (स्केल) एक सेमी : एक सौ मीटर से कम नहीं हो :-  
(क) स्कीम में सम्मिलित क्षेत्र तथा युक्तियुक्त सीमा तक सभी ओर के प्रतिवेशी क्षेत्र; और  
(ख) समस्त विद्यमान सड़कें, रेलवे लाईन, परिवहन तथा संचार के प्रत्येक प्रकार के साधन, विद्युत लाईन तथा अन्य भौतिक अधोसंरचना।
7. अधिनियम की धारा 27, 28 के अंतर्गत प्राप्त सूचना तथा धारा 30 के अधीन जारी की गई विकास अनुमति, मय विवरणों के, जैसे कि जारी होने की तिथि, खसरा क्रमांक, क्षेत्र, अवस्थियां, आदि,।
8. एक रेखांक (प्लान) जो एक सेमी : 20 मीटर अथवा एक सेमी : 40 मीटर अनुमाप (स्केल) जैसी स्थिति हो। मूल भूखण्ड दर्शाते हुए, मय पहचान संख्याओं के तथा विद्यमान भवनों के विवरण तथा संचालक द्वारा प्रदत्त अनुमोदन पत्र/अनापत्ति प्रमाण-पत्र (NOC) दर्शाते हुए।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

प्रतिलिपि :

सचिव, मध्यप्रदेश शासन, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मंत्रालय, भोपाल की ओर सूचनार्थ।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)



5. प्ररूप सोलह के स्थान पर, निम्नलिखित प्ररूप स्थापित किया जाएं, अर्थात्:-

**“प्ररूप-सोलह**

[नियम 19(2) देखिए]

धारा 50 की उप-धारा(1) के अधीन नगर विकास स्कीम बनाने के आशय की घोषणा की सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (1) के अधीन एतद्वारा घोषित किया जाता है कि ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम) नगर विकास स्कीम क्रमांक ....., अर्थात् ..... (क्षेत्र का विवरण जहां स्कीम प्रस्तावित है) बनाने का आशय रखता है। स्कीम में सम्मिलित किये गये खसरा क्रमांक निम्नानुसार हैं : -

सरल क्रमांक	स्वामी का नाम	तहसील	ग्राम का नाम	खसरा क्रमांक (इसके अंशों को सम्मिलित करते हुए, यदि कोई हो)	क्षेत्रफल हेक्टर में

कोई भी व्यक्ति, इस सूचना के राजपत्र में प्रकाशन की दिनांक से, स्कीम में सम्मिलित किए गए क्षेत्र के भीतर किसी प्रकार की भूमि का उपयोग या भवन में परिवर्तन या कोई भी विकास, संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश की अनुमति प्राप्त किए बिना, नहीं करेगा।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकारी)

## 6. प्ररूप सत्रह के स्थान पर, निम्नलिखित प्ररूप स्थापित किया जाए, अर्थात्:-

### “प्ररूप सत्रह

[नियम 19(4) देखिए]

धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन नगर विकास स्कीम बनाने के आशय की घोषणा हेतु सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिये एतद्वारा यह अधिसूचित किया जाता है कि ..... (क्षेत्र का वर्णन जिसके अन्तर्गत स्कीम प्रस्तावित की गई है), के अन्तर्गत ..... के प्रयोजन हेतु ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम) द्वारा तैयार की गई नगर विकास स्कीम क्रमांक ..... के प्रस्ताव को राज्य सरकार द्वारा संशोधन के साथ/बिना संशोधन के अनुमोदित किया गया है। स्कीम में सम्मिलित किये गये खसरा क्रमांक निम्नानुसार हैं :-

सरल क्रमांक	स्वामी का नाम	तहसील	ग्राम का नाम	खसरा क्रमांक	क्षेत्रफल हेक्टर में

प्रारूप नगर विकास स्कीम में अंतिम भूखण्ड का आवंटन उपरोक्त दर्शाई गई भू-धारिता तथा स्वामित्व के आधार पर आवंटित किया जाएगा, भू-धारिता अथवा तालिका में दर्शाये गये क्षेत्रफल में किसी विसंगति को, अथवा इस सूचना के प्रकाशन से पूर्व किसी उपविभाजन (सबडिवीजन) को ; सुसंगत प्रलेखों के साथ इस सूचना के जारी होने की तिथि से पंद्रह दिवस के भीतर जानकारी में लाया जाएगा।

यह भी सूचित किया जाता है कि इस सूचना के प्रकाशन के पश्चात् अन्तिम भूखण्ड के आवंटन के प्रयोजन हेतु मूल भूखण्ड में किये गये किसी उपविभाजन पर विचार नहीं किया जाएगा।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

**7. प्ररूप सत्रह के पश्चात् निम्नलिखित प्ररूप स्थापित किया जाए, अर्थात् :-****“प्ररूप सत्रह (क)****[नियम 19(4) देखिए]****धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन नगर विकास स्कीम को प्रत्याहृत करने हेतु सूचना**

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (2) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिये एतद्द्वारा अधिसूचित किया जाता है कि ..... (क्षेत्र का वर्णन जिसके अन्तर्गत स्कीम प्रस्तावित की गई है) हेतु ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम) द्वारा तैयार की गई नगर विकास स्कीम क्रमांक .....के प्रस्ताव को राज्य सरकार द्वारा निरस्त किया जा चुका है।

अतएव, धारा 50 की उप-धारा (1) के अधीन ज्ञाप क्रं ..... दिनांक ..... द्वारा प्रकाशित उपरोक्त स्कीम संबंधी आशय को .....(नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम) द्वारा प्रत्याहृत किया जाता है।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

8. "प्रारूप अठारह के स्थान पर, निम्नलिखित प्रारूप स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"प्रारूप अठारह

[नियम 19(5) देखिए]

धारा 50 की उप-धारा(3) के अधीन प्रारूप नगर विकास स्कीम की घोषणा हेतु सूचना

एतद्वारा सूचना दी जाती है कि ..... (नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का नाम) द्वारा प्रारूप नगर विकास स्कीम क्रमांक ....., यथा ..... (क्षेत्र का वर्णन जिसमें स्कीम प्रस्तावित की गई है) तैयार की गई है तथा मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (3) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिये यह प्रकाशित किया जाता है कि इसके नियम 19 के उप-नियम (6) के अनुसार उपरोक्त की प्रतिलिपि निरीक्षण हेतु कार्यालयीन अवधि में निम्नलिखित कार्यालयों में उपलब्ध है :

1. .... (नगर तथा ग्राम निवेश विकास प्राधिकरण का नाम)
  2. नगर तथा ग्राम निवेश, जिला ..... (जिले का नाम)
- तथा, प्राधिकरण की वेबसाईट ..... पर भी प्रकाशित।

किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर, जो नगर विकास स्कीम के प्रारूप से प्रभावित किसी व्यक्ति से अधोहस्ताक्षरकर्ता के कार्यालय में, मध्यप्रदेश राजपत्र में इस सूचना के प्रकाशन से तीस दिवस के भीतर प्राप्त होती हैं, पर विचार किया जाएगा।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)



9. प्ररूप अठारह के पश्चात निम्नलिखित प्ररूप स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

"प्ररूप अठारह (क)  
[नियम 19(6) देखिए]  
प्ररूप नगर निवेश स्कीम क्रमांक ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)  
..... (क्षेत्र/स्कीम का नाम)  
पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र

संलग्नक क्रमांक	स्वामी का नाम	खसरा क्रमांक	पुनर्गठित मूखण्ड (अविकसित)												
			मूल मूखण्ड												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
														धारा 50(4) (क) तथा (घ)	
			क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	गाइडलाईन दर प्रति वर्ग मीटर के अनुसार भूमि का मूल्य (रु)	संरचनाओं के बगैर भूमि का मूल्य (कॉलम 4 तथा कॉलम 5 का गुणनफल)	संरचनाओं का मूल्य (कॉलम 6+कॉलम 7)	पुनर्गठित मूखण्ड (%)	पुनर्गठित मूखण्ड का क्षेत्रफल (कॉलम 4 x कॉलम 9)	पुनर्गठित मूखण्ड संख्या	संरचनाओं के बगैर अविकसित भूमि का मूल्य (कॉलम 5 x कॉलम 10)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 12 + कॉलम 13)			

पुनर्गठित शूखण्ड का मूल्यांकन (विकसित)												
वृद्धि कारक (नियम 19(12))	विकसित भूमि का मूल्य (रु प्रति वर्ग मीटर) (कॉलम 5 x कॉलम 15)	धारा 50(4) (च)			धारा 50(4) (ड)				धारा 50(5) (क) तथा (घ)		अभ्युक्ति	
		विकसित भूमि का मूल्य (रु प्रति वर्ग मीटर) (कॉलम 5 x कॉलम 15)	संरचनाओं के बगैर विकसित शूखण्ड का मूल्य (कॉलम 10 x कॉलम 16)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 17 + कॉलम 18)	धारा 50(4) (ब)	धारा 50(5) (ज)	मूल्य में वृद्धि (कॉलम 19-कॉलम 14)	वृद्धि के 50% तक का अंशदान (+) (कॉलम 14)	वृद्धि के 50% तक का अंशदान (+) (कॉलम 21 का 50 %)		धारा 50(5) (क) तथा (घ)
15	16	17	18	19	20	21	22	23	अवस्थिति	उपयोग		

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

प्रारूप अठारह (ख)

[नियम 19(6) देखिए]

प्रारूप नगर निवेश स्कीम क्रमांक

(नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)

(क्षेत्र/स्कीम का नाम)

सार्वजनिक तथा अन्य प्रयोजनों हेतु आरक्षित किये गये भूखण्डों हेतु पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र

सरासरी क्रमांक	हितग्राही भूखण्ड विवरण द्वारा 50(5)(ग)	प्रयोज्यता का प्रतिशत	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	गाइडलाईन दर प्रति वर्ग मीटर के अनुसार मूल्य (रु)	संरचनाओं के बगैर भूमि का मूल्य (कॉलम 4 तथा कॉलम 5 का गुणनफल)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 6+कॉलम 7)	पुनर्गठित भूखण्ड (%)	पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल (कॉलम 4 x कॉलम 9)	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या	संरचनाओं के बगैर अविकसित भूमि का मूल्य (कॉलम 5 x कॉलम 10)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 12 + कॉलम 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

पुनर्गठित भूखण्ड का मूल्यांकन (विकसित) (धारा 50(4) (घ))										क्षतिपूर्ति / अंशदान				अभ्युक्ति	
वृद्धि कारक (नियम 19(12))	विकसित भूमि का मूल्य (रु प्रति वर्ग मीटर) (कॉलम 5 x कॉलम 15)	विकसित भूखण्ड का मूल्य (कॉलम 10 x (कॉलम 16 x (100-कॉलम 3) ÷ 100	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 17 + कॉलम 18)	धारा 50(4) (ड)		धारा 50(4) (च)		धारा 50(5) (ज)	अभ्युक्ति (वृद्धि कारक में भिन्नता हेतु कारण दर्शाते हूए)	अवस्थिति	उपयोग			
					अंशदान (+) देय क्षतिपूर्ति (-) (कॉलम 14- कॉलम 8)	मूल्य में वृद्धि (कॉलम 19- कॉलम 14)	वृद्धि के 50% तक का अंशदान (+) (कॉलम 21 का 50 %)	स्वामी द्वारा शुद्ध मांग प्राप्ति (+) या देय(-) (कॉलम 20+ कॉलम 22)							
15	16	17	18	19	20	21	22	23							

प्ररूप-अठारह (ग)  
[नियम 19(6) देखिए]  
प्रारूप नगर निवेश स्कीम क्रमांक .....

..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)

..... (क्षेत्र/ स्कीम का नाम)

नगर विकास स्कीम के वित्तीय विवरण-पत्र का सारांश

सरल क्रमांक	विवरण	राशि (रूपये में)
1	धारा 49 की उप-धारा (3) के अधीन अधोसंरचना विकास हेतु व्यय	
2	पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र में दर्शाये गये व्यय {कॉलम 20 का योग, प्ररूप 'अठारह' ('क' तथा 'ख')}	
3	धारा 50 के अधीन प्रकाशन की लागत	
4	विधिक व्यय	
5	सीमांकन, परामर्शदाताओं आदि की लागत	
6	अन्य व्यय	
	योग (क)	
1	प्रत्येक धारक द्वारा वृद्धि का अनुपात जिसका अंशदान दिया जाना अपेक्षित है {कॉलम 22 का योग, प्ररूप 'अठारह' ('क' तथा 'ख')}	
2	धारा 60 के अधीन विकास प्रभार	
	योग (ख)	
	प्राधिकरण हेतु स्कीम की शुद्ध लागत (क) - (ख)	

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

टिप्पणी : यह दर्शाते हुए विवरण अन्तःस्थापित किये जाने चाहिए कि प्राधिकरण द्वारा स्कीम की शुद्ध लागत की पूर्ति किस प्रकार किया जाना प्रस्तावित है।”।

10. प्ररूप उन्नीस के स्थान पर, निम्नलिखित प्ररूप स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

**“प्ररूप उन्नीस**  
**[नियम 19 (13) देखिए]**

धारा 50 की उप-धारा 11 के अधीन नगर विकास स्कीम की घोषणा हेतु सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (10) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिये एतद्वारा यह घोषित तथा प्रकाशित किया जाता है कि ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम) द्वारा तैयार की गई नगर विकास स्कीम क्रमांक ..... अर्थात् ..  
..... (क्षेत्र का वर्णन जहां स्कीम प्रस्तावित की गई है) को संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है।

उक्त स्कीम के अभिविन्यास, मूल भूखण्ड तथा अन्तिम भूखण्ड को दर्शाते हुए तथा प्ररूप-उन्नीस (क) प्ररूप-उन्नीस (ख) तथा प्ररूप-उन्नीस (ग) में विनिर्दिष्ट विस्तृत विवरण निम्न दर्शाये गये कार्यालयों में नब्बे दिवस की अवधि हेतु निरीक्षण के लिये उपलब्ध हैं :

1. .... (नगर तथा ग्राम निवेश विकास प्राधिकरण का नाम)
2. कलक्टर, जिला .....
3. नगर तथा ग्राम निवेश का जिला कार्यालय ..... (जिले का नाम)
4. स्थानीय नगरीय निकाय
5. प्राधिकरण की वेबसाईट अर्थात् .....

उपरोक्त स्कीम दिनांक ..... से प्रभावशील होगी।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण) ।”।



11. प्ररूप उन्नीस के पश्चात् निम्नलिखित प्ररूप जोड़ा जाए, अर्थात् :-

"प्ररूप उन्नीस (क)

[नियम 19(13) देखिए]

अंतिम नगर निवेश स्कीम क्रमांक

(नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)

(क्षेत्र/स्कीम का नाम)

पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र

संलग्नक क्रमांक	स्वामी का नाम	खसरा क्रमांक	मूल मूल्यांकन					पुनर्गठित मूल्यांकन (अधिकृत)					
			क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	गाईड लाईन दर प्रति वर्ग मीटर के अनुसार मूल्य (रु)	नगर निवेश के मूल्य तथा कॉलम 5 का गुणनफल	संरचनाओं के मूल्य	योग (कॉलम 6+कॉलम 7)	पुनर्गठित मूल्यांकन (%)	पुनर्गठित मूल्यांकन क्षेत्रफल (कॉलम 4 x कॉलम 9)	पुनर्गठित मूल्यांकन संख्या	संरचनाओं के मूल्य (कॉलम 5 x कॉलम 10)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 12 + कॉलम 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

पुनर्गठित भूखण्ड का मूल्यांकन (विकसित)										
वृद्धि कारक (नियम 19(16))	विकसित भूमि का मूल्य (रु प्रति वर्ग मीटर) (कॉलम 5 x कॉलम 15)	संरचनाओं के विकसित भूखण्ड का मूल्य (कॉलम 10 x कॉलम 16)	संरचनाओं का मूल्य (कॉलम 17 + कॉलम 18)	योग (कॉलम 17 + कॉलम 18)	अंशदान (+) देय क्षतिपूर्ति (-) (कॉलम 14- कॉलम 8)	मूल्य में वृद्धि (कॉलम 19- कॉलम 14)	क्षतिपूर्ति / अंशदान		अभ्युक्ति	
							वृद्धि के 50% तक का अंशदान (+) (कॉलम 21 का 50 %)	स्वामी द्वारा शुद्ध मांग प्राप्ति (+) या देय(-) (कॉलम 20+ कॉलम 22)	अवस्थिति	उपयोग
15	16	17	18	19	20	21	22	23		

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

प्ररूप उन्नीस (ख)

[नियम 19(13) देखिए]

अंतिम नगर निवेश स्कीम क्रमांक

(नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)

(क्षेत्र/स्कीम का नाम)

सार्वजनिक तथा अन्य प्रयोजनों हेतु आरक्षित किये गये भूखण्डों हेतु पुनर्विवरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र

संरल क्रमांक	हितग्राही भूखण्ड विवरण	प्रयोज्यता का प्रतिशत	पुनर्गठित भूखण्ड (अविकसित)										
			क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	गाईड लाईन दर प्रति वर्ग मीटर के अनुसार मूल्य (रु)	संरचनाओं के बगैर भूमि का मूल्य (कॉलम 4 तथा कॉलम 5 का गुणनफल)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 6+कॉलम 7)	पुनर्गठित भूखण्ड (%)	पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल (कॉलम 4 x कॉलम 9)	पुनर्गठित भूखण्ड संख्या	संरचनाओं के बगैर अविकसित भूमि का मूल्य (कॉलम 5 x कॉलम 10)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 12 + कॉलम 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

पुनर्गठित भूखण्ड का मूल्यांकन (विकसित)													
क्षतिपूर्ति / अंशदान													
वृद्धि कारक (नियम 19(6))	विकसित भूमि का मूल्य (रु प्रति वर्ग मीटर) (कॉलम 5 x कॉलम 15)	विकसित भूखण्ड का मूल्य (कॉलम 10 x कॉलम 16 x (100-कॉलम 3) ÷ 100)	संरचनाओं का मूल्य	योग (कॉलम 17 + कॉलम 18)	अंशदान (+) देय क्षतिपूर्ति (-) (कॉलम 14-कॉलम 8)	मूल्य में वृद्धि (कॉलम 19-कॉलम 14)	वृद्धि के 50% तक का अंशदान (+) (कॉलम 21 का 50%)	स्वामी द्वारा शुद्ध मांग प्राप्ति (+) या देय(-) (कॉलम 20+ कॉलम 22)	अभ्युक्ति (वृद्धि कारक में निम्नता हेतु कारण दर्शाते हुए)				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	अवस्थिति	उपयोग			

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

प्ररूप उन्नीस (ग)  
[नियम 19(13) देखिए]  
अन्तिम नगर निवेश स्कीम क्रमांक .....

..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण का नाम)

..... (क्षेत्र/स्कीम का नाम)

नगर विकास स्कीम की वित्तीय व्यवस्था का सारांश

सरल क्रमांक	विवरण	राशि (रूपये में)
1	धारा 49 की उप-धारा (3) अधीन अधोसंरचना विकास हेतु व्यय	
2	पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र में दर्शाये गये व्यय {कॉलम 20 का योग, प्ररूप 'अठारह' ('क' तथा 'ख')}	
3	धारा 50 के अधीन प्रकाशन की लागत	
4	विधिक व्यय	
5	सीमांकन, परामर्शदाताओं आदि की लागत	
6	अन्य व्यय	
	योग (क)	
1	प्रत्येक धारक द्वारा वृद्धि का अनुपात जिसका अंशदान दिया जाना अपेक्षित है {कॉलम 22 का योग, प्ररूप 'अठारह' ('क' तथा 'ख')}	
2	धारा 60 के अधीन विकास प्रभार	
	योग (ख)	
	प्राधिकरण हेतु स्कीम की शुद्ध लागत (क) - (ख)	

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

टिप्पणी : यह दर्शाते हुए विवरण अन्तःस्थापित किये जाने चाहिए कि प्राधिकरण द्वारा स्कीम की शुद्ध लागत की पूर्ति किस प्रकार किया जाना प्रस्तावित है।”।

## 12. प्ररूप 20 के स्थान पर, निम्नलिखित प्ररूप 20 स्थापित किया जाए, अर्थात् :-

“प्ररूप बीस

[नियम 19 (18) देखिए]

प्रति,

कलक्टर,

जिला .....

विषय:- सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार हेतु अन्तिम नगर विकास स्कीम क्रमांक ..... के मानचित्रों तथा संबंधित प्रलेखों की प्रस्तुति

संदर्भ:- मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 की धारा 56 की उप-धारा (2) के प्रावधानों के अधीन

एतद्वारा निवेदन है कि अधिनियम की धारा 50 के प्रावधानों के अधीन ..... (नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी का नाम ) द्वारा अन्तिम नगर विकास स्कीम संख्या ..... अर्थात् ..... (अवस्थिति/ग्रामों का विवरण जिनके अन्तर्गत स्कीम प्रस्तावित की गई है) प्रकाशित की गई है।

अधिनियम की धारा 56 की उप-धारा (2) के उपबन्धों के अधीन अन्तिम भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन पत्र के अनुसार स्कीम में सम्मिलित किये गये क्षेत्र के सर्वेक्षण अभिलेख में सुधार किया जाना अपेक्षित है।

आपसे म. प्र. भू-राजस्व संहिता, 1959 के सुसंगत प्रावधानों के अधीन सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार कराये जाने का अनुरोध है।

एतद्वारा सम्यक रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित दस्तावेज आपके विचारार्थ संलग्न हैं:-

- (क) स्कीम में सम्मिलित किये गये क्षेत्र तथा प्रतिवेश के एक अभिसूचक मानचित्र (इन्डेक्स मैप) की प्रतिलिपि मय स्कीम के ऐसे क्षेत्र तथा सीमा के चहुंआर युक्तियुक्त सीमा क्षेत्र प्रदर्शित करते हुए ;
- (ख) एक रेखांक की प्रतिलिपि, मूल भूखण्ड मय पहचान संख्या दर्शाते हुए ;
- (ग) एक रेखांक की प्रतिलिपि दोनों मूल भूखण्डों तथा वह रीति जिसके अनुसार अन्तिम भूखण्ड को काटने हेतु मूल भूखण्डों की सीमाओं को परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है, दर्शाते हुए ;
- (घ) एक रेखांक अन्तिम भूखण्डों की सीमा दर्शाते हुए जैसा कि वे अन्तिम स्कीम के निष्पादन पश्चात् दृष्टिगोचर होंगे, मय संख्याएं तथा निदर्शनों के, यथासंभव रंगों, अक्षरों तथा व्याख्यात्मक टीपों के माध्यम से ; तथा
- (ङ) एक पुनर्वितरण तथा मूल्यांकन विवरण पत्र, प्ररूप उन्नीस (क), प्ररूप उन्नीस (ख) तथा प्ररूप उन्नीस (ग) में, मूल भूखण्ड स्वामियों को अनुमानित देय राशि अथवा प्राप्य अंशदान राशि अन्य प्रयोजनों हेतु आरक्षित भूखण्ड, जिनका/ जिनके भूखण्ड स्कीम में सम्मिलित किया गया है/ किये गये हैं।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण) ”।



**13. प्ररूप बीस के पश्चात् निम्न प्ररूप जोड़ा जाए, अर्थात् :-**

**“प्ररूप इक्कीस**  
[नियम 19 (18) देखिए]  
अनुमोदन पत्र

प्रति,

.....  
.....

सूचित किया जाता है कि अन्तिम नगर विकास स्कीम क्रमांक ..... अर्थात् ..... जिसे ..... (नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का नाम) द्वारा तैयार किया गया है तथा नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अधीन प्रकाशित किया गया है, को संचालक नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा क्रमांक ..... दिनांक ..... द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है। अन्तिम भूखण्ड मय संलग्न मानचित्र का/के विवरण निम्नानुसार हैं :

सरल क्रमांक	स्वामी का नाम	मूल भूखण्ड संख्या	मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल	आवंटित की गई अंतिम भूखण्ड संख्या	अन्तिम भूखण्ड का क्षेत्रफल	अवस्थिति संबंधी विवरण	अभ्युक्ति

यहां यह भी सूचित किया जाता है कि :

- (1) मूल भूखण्ड संख्या पर बन्धक अथवा बन्धकग्राही के अधिकार मूल भूखण्ड के विरुद्ध आवंटित अन्तिम भूखण्ड को अन्तरित किये जाते हैं।
- (2) अन्तिम भूखण्ड का धारणाधिकार धृति (टेन्योर) मूल भूखण्ड के धारणाधिकार के अनुरूप होगा: भूमि स्वामी तथा प्राधिकरण या शासन या किसी अभिकरण (एजेंन्सी) या व्यक्ति के मध्य मूल भूखण्ड के बारे में किसी भी अनुबन्ध को, अन्तिम भूखण्ड में निर्धारित किये गये क्षेत्र में अन्तरित कर दिया जाएगा।
- (3) जब तक ऐसे अधिकारों को प्ररूप की अभ्युक्ति कॉलम में संरक्षित न कर दिया जाए अन्तिम भूखण्ड में विलीन की गई भूमियों पर मार्ग (पैसेज) के बारे में समस्त अधिकारों को एतद्वारा समाप्त घोषित किया जाता है।
- (4) भूमि स्वामी को भौतिक संरचनाओं तथा अन्य सामग्री मूल भूखण्ड से स्कीम के प्रवृत्त होने के एक माह के भीतर हटाना होगा। भूमि स्वामी द्वारा भौतिक संरचनाओं को हटाये जाने के पश्चात् मूल भूखण्ड को समतल करना होगा।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

**प्ररूप बाईस**  
[नियम 19 (22) देखिए]

प्रति,

.....

..... (नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण  
का नाम)

विषय :- ग्राम ..... में स्थित अन्तिम नगर विकास स्कीम  
क्रमांक .....के सर्वेक्षण अभिलेखों के सुधार की प्रक्रिया को पूर्ण  
करने संबंधी

संदर्भ :- पत्र क्रमांक ..... दिनांक ..... द्वारा प्रस्तुत सूचना-पत्र

एतद्वारा सूचित किया जाता है कि .....(नगर  
तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का नाम) तैयार की गई अन्तिम नगर विकास स्कीम  
संख्या ....., अर्थात् ..... (अवस्थिति/ग्रामों का वर्णन जहां स्कीम  
प्रस्तावित की गई है) से संबंधित सर्वेक्षण अभिलेखों में सुधार कर दिया गया है।  
संबंधित प्रलेख संलग्न किये जा रहे हैं।

प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता  
जिला कलेक्टर की ओर से  
जिला .....

**प्ररूप तेईस****[नियम 19 (24) देखें]**

धारा 50 की उप-धारा(1) के खण्ड (ब) के अधीन नगर विकास स्कीम पर किये गये व्ययों की प्रतिपूर्ति बाबत सूचना

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23, सन् 1973) की धारा 50 की उप-धारा (1) के खण्ड (ख) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिये एतद्वारा घोषित तथा प्रकाशित किया जाता है कि .....(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण का नाम) द्वारा अधिनियम की धारा 50 के प्रावधानों के अधीन निम्नांकित नगर विकास स्कीम(ी) को अन्तिम स्कीम(ी) के रूप में अधिसूचित किया गया था तथा इस/इन स्कीम(ी) पर तालिका में उल्लेखित व्यय किया गया था/किये गये थे। यदि समस्त भूमि स्वामी इस/इन स्कीम(ी) पर किये गये व्ययों की प्रतिपूर्ति करते हैं तो स्कीम/स्कीमें व्यपगत हो जाएगी/जाएंगी।

भूमि स्वामियों को अधिनियम की धारा 50 की उप-धारा (1) के खण्ड (ख) के प्रावधान के अधीन स्कीम(ी) पर किये गये व्ययों की प्रतिपूर्ति सूचना जारी होने के दो माह के भीतर करनी होगी तथा तत्पश्चात् स्कीम व्यपगत हो जाएगी।

स्कीम(ी) पर किये गये व्ययों की प्रतिपूर्ति का विवरण-पत्र							
सरल क्रमांक	स्कीम का नाम	स्कीम संख्या	स्कीम का क्षेत्रफल (हेक्टर में)	स्कीम के अंतिम प्रकाशन की तिथि	अनुमानित लागत (अंतिम प्रशासकीय अनुमोदन के अनुसार) (लाख रुपये में)	स्कीम पर किये गये व्यय (लाख रुपये में)	प्रतिपूर्ति योग्य राशि (रुपये प्रति वर्ग मीटर में)
1	2	3	4	5	6	7	8

समस्त संबंधित प्रलेख मय किये गये व्यय तथा प्रत्येक स्वामी द्वारा जमा की जाने वाली राशि के विवरण नगर एवं ग्राम निवेश प्राधिकरण के कार्यालय में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण हेतु उपलब्ध कराये जाएंगे तथा प्राधिकरण की बैवसाईट पर भी अपलोड किये जाएंगे। यदि कुल किये गये व्यय की प्रतिपूर्ति निर्धारित समय सीमा के भीतर नहीं की जाती है तो स्कीम व्यपगत नहीं हो पाएगी तथा अधिनियम के प्रावधानों के अंतर्गत पूर्व प्रकाशन अनुसार जारी रहेगी।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी  
(नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण)

## प्ररूप चौबीस

## [नियम 20 (3) देखिए.]

नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी .....

नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकारी एवं अर्जित की जाने वाली भूमि के स्वामी  
के मध्य स्कीम के क्रियान्वयन हेतु अनुबंध का प्ररूप

आज दिनांक ..... माह ..... वर्ष ..... को यह अनुबंध (जो इसमें इसके पश्चात् "अनुबंध" कहलायेगा) एक ओर मुख्य कार्यपालन अधिकारी ..... नगर/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी का नाम एवं पता (जो इसमें इसके पश्चात् "प्राधिकारी" कहलायेगा जिस अभिव्यक्ति में सम्मिलित होंगे उनके क्रमशः उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिति, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो), और दूसरी ओर श्री/श्रीमती/मेसर्स ..... (स्वामी का नाम एवं पता) (जो इसमें इसके पश्चात् "स्वामी" कहलायेगा, जिस अभिव्यक्ति में सम्मिलित होंगे उनके क्रमशः उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिति, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो) के बीच किया गया है।

चूंकि,—

- (क) मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 38 के अधीन प्राधिकरण सम्यक् रूप से स्थापित है एवं अधिनियम की धारा 39 के अधीन नगर तथा ग्राम निवेश विकास प्राधिकरण निगमित है।

या

मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 64 के अधीन प्राधिकरण सम्यक् रूप से स्थापित है एवं अधिनियम की धारा 66 के अधीन विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण सम्मिलित हैं।

- (ख) अधिनियम की धारा 38 की उप-धारा (2) के अधीन प्राधिकारी नगर विकास स्कीम बनाने के लिए प्राधिकृत है, तदनुसार यह नगर विकास स्कीम जिसका विवरण उपाबंध-क में उल्लिखित है, अधिसूचित है।
- (ग) विहित प्रक्रिया अपनाने के पश्चात् अधिनियम की धारा 50 की उप-धारा (11) के अधीन स्कीम को मध्यप्रदेश राजपत्र भाग ..... दिनांक ..... में अंतिम रूप से प्रकाशित किया था।
- (घ) अधिनियम की धारा 56 के साथ पठित मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2012 के नियम 20 के उपबंधों के अनुसार प्राधिकारी को स्कीम क्षेत्र में आने वाली भूमि, भूमि स्वामी से अनुबंध के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करने का अधिकार है।
- (ङ) प्राधिकारी ने अपने पत्र क्रमांक ..... दिनांक ..... (उपाबंध-ख) द्वारा इसमें वर्णित निबंधन एवं शर्तों पर स्वामी से यह अनुबंध करने हेतु पूछा है।

(च) उपरोक्त तथ्य कथन (ङ) के प्रत्युत्तर में स्वामी ने लिखित सहमति अपने पत्र दिनांक ..... जो आवक क्रमांक ..... (उपाबंध ग) प्राप्त हुआ है, को समस्त विल्लंगमों (जो इसमें इसके पश्चात् समर्पित भूमि कहलाएगी) से मुक्त करते हुए उसकी भूमि का हक तथा शान्तिपूर्वक कब्जा प्राधिकारी के पक्ष में समर्पित करेगा तथा नीचे दी गयी उक्त भूमि के ब्यौरे निम्नानुसार हैं:-

(यहाँ समर्पित की गई भूमि के ब्यौरों का वर्णन करें)

(छ) प्राधिकारी, समर्पित की गई भूमि के बदले में अपने पत्र क्रमांक ..... दिनांक ..... (उपाबंध-घ) द्वारा इसमें यथावर्णित विकसित भूमि (जो इसमें इसके पश्चात् अंतरित भूमि कहलायेगी) स्वामी के पक्ष में भूमि समस्त विल्लंगमों से मुक्त करते हुए उसका हक तथा शान्तिपूर्ण कब्जा अंतरित करने हेतु लिखित में सहमत है।

यहां अंतरित भू-खण्ड के ब्यौरों का वर्णन करें (जैसे अंतरित भू-खण्डों का प्रत्येक का भू-खण्ड क्रमांक, अवस्थिति, आकार/क्षेत्रफल) यदि दोनों के ब्यौरों का वर्णन अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से वर्णित नहीं किया जा सकता हो तो अंतरित भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल का वर्णन किया जाये।

(ज) स्वामी ने यह कथित करते हुए शपथ-पत्र प्रस्तुत किया है कि समर्पित की गई भूमि के संबंध में किसी न्यायालय में कोई सिविल या आपराधिक मामला या किसी प्रकार का मुकदमा लंबित नहीं है, न ही वह भूमि किसी रीति में, चाहे वह कोई भी हो, भारग्रस्त है।

अतएव, एतद्वारा, पक्षकार निम्नानुसार इसमें सहमत हैं :-

1. परिभाषाएँ तथा निर्वचन — शब्द तथा अभिव्यक्तियों का जो इस अनुबंध में परिभाषित हैं, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो इसमें इसके पश्चात् क्रमशः वही अर्थ होगा जो इसमें उनके लिये दिया गया है :-

(एक) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973);

(दो) "प्रयोज्य विधि" से अभिप्रेत है, भारत में विधि का बल रखने वाली कोई विधि या कोई अन्य लिखत;

(तीन) "अनुबंध" से अभिप्रेत है, समस्त उपाबंधों सहित अनुबंध;



- (चार) "विवाद" का वही अर्थ होगा जो इस करार के खण्ड 25 में दिया गया है ;
- (पाँच) "सरकार" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश सरकार;
- (छह) "पक्षकार" से अभिप्रेत है, यथास्थिति, प्राधिकारी या स्वामी;
- (सात) "पक्षकारों" से अभिप्रेत है, प्राधिकारी के साथ-साथ स्वामी, दोनों;
- (आठ) "तृतीय पक्षकार" से अभिप्रेत है, प्राधिकारी एवं स्वामी से भिन्न कोई व्यक्ति अथवा सत्ता;
- (नौ) "विकास" से अभिप्रेत है, स्कीम को पूर्ण करने के लिये निष्पादित किये जाने वाले समस्त कार्य और इसमें सम्मिलित होंगे, किन्तु सीमित नहीं होंगे जैसे स्कीम क्षेत्र में सड़क निर्माण, मलवाहक, विद्युत प्रदाय, जल निकास, जल प्रदाय आदि;
- (दस) "स्कीम" से अभिप्रेत है, प्राधिकरण की नगर विकास स्कीम जो राजपत्र में दिनांक .....को धारा 50 की उपधारा (11) के अधीन प्रकाशित की गई थी और इसके ऊपर उपाबंध-क वर्णित है; और उसमें समय-समय पर किये जाने वाले संशोधन भी सम्मिलित होंगे।
- (ग्यारह) "समर्पित भूमि" से अभिप्रेत है, स्वामी की भूमि जो स्कीम की सीमाओं के भीतर आती हो जिसका कि शांतिपूर्ण हक तथा कब्जा स्वामी प्राधिकारी को अंतरित करने के लिए सहमत है तथा उसे उपरोक्त तथ्य कथन (च) में वर्णित किया गया है।
- (बारह) "अंतरित भू-खण्ड" से अभिप्रेत है, ऐसा भू-खण्ड जिसका शांतिपूर्ण हक तथा कब्जा प्राधिकारी, स्वामी को समर्पित भूमि के बदले में देने के लिये सहमत है तथा उसे उपरोक्त तथ्यकथन (छ) में वर्णित किया गया है।
2. धारा 50 तथा पश्चात्पूर्वी संशोधन, यदि कोई हों, के अधीन संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश द्वारा स्वीकृत अभिन्यास के अनुसार प्राधिकारी समर्पित भूमि सहित स्कीम सीमाओं में अवस्थित भूमि के विकास का जिम्मा लेगा।
  3. अंतरित भू-खण्ड यथासंभव, समर्पित भूमि पर स्थित होंगे। तथापि, अवस्थिति प्राधिकारी के विवेक एवं बुद्धि से अवधारित की जाएगी और उसे स्वामी द्वारा प्रश्नगत नहीं किया जाएगा। तथापि, प्राधिकारी स्वामी को लिखित में संसूचित किए जाने वाले कारणों से अंतरित भू-खण्ड की स्थिति और आकार को परिवर्तित कर सकेगा।
  4. प्राधिकारी के पास भू-खण्डों के चयन हेतु प्रथम अधिकार होगा कि वह उसके द्वारा किये गये विकास के बदले में उसे सुरक्षित रखे।
  5. स्वामी अंतरित भू-खण्ड की अवस्थिति एवं आकार के बारे में कोई मांग नहीं करेगा तथा इस संबंध में प्राधिकारी का एकल विवेक होगा।
  6. यदि इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात्पूर्वी किसी पक्षकार द्वारा समर्पित भूमि के संबंध में कोई विवाद किसी न्यायालय में उठाया जाता है या यदि प्राधिकारी को ज्ञात होता है कि

इस अनुबंध के निष्पादन के समय कोई ऐसा विवाद अस्तित्व में है तो प्राधिकारी, न तो स्वामी को हक अन्तरित करेगा और न ही, अन्तरित भू-खण्ड का कब्जा सौपेगा। केवल प्राधिकारी का समाधान होने के पश्चात् कि अब कोई ऐसा विवाद विद्यमान नहीं रह गया है, तब वह स्वामी को अन्तरित भू-खण्ड के हक के अंतरण के लिये, को विधि के अधीन आवश्यक लिखत निष्पादित करेगा।

7. यदि स्वामी का, पंजीकृत विलेख के द्वारा इसमें इसके नीचे खण्ड 9 के अधीन की गई किसी कार्यवाही के पूर्व, अपनी समर्पित की गई भूमि के हक का पंजीकृत विलेख द्वारा पूर्णतः या अंशतः अन्तरण करने का आशय हो तो, वह प्राधिकारी को ऐसे प्रस्तावित अन्तरण के ब्यौरे प्रस्तुत करेगा और ऐसा करने की औपचारिक अनुज्ञा प्राप्त करेगा। प्राधिकारी ऐसे अन्तरण के लिये अनुज्ञा तभी दे सकेगा जबकि क्रेता इस अनुबंध के निर्बंधन तथा शर्तों का निरन्तर पालन करने की अपनी सहमति प्रस्तुत कर देता है जो कि समर्पित भूमि के हक में उसका भागीदार होने के लिये लागू होगा जैसा कि स्वामी को अनुज्ञात किया गया है। यह अनुबंध तदनुसार उपांतरित किया गया समझा जाएगा। प्राधिकारी ऐसे मामले में समर्पित की गई भूमि या उसके भाग के बारे में एक पृथक अनुबंध भी कर सकेगा जो ऐसे क्रेता को इसमें उपरोक्त यथा वर्णित बेचा गया हो।
8. स्वामी इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् समर्पित भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई भी विल्लंगम सृजित नहीं करेगा।
9. स्वामी, प्राधिकारी द्वारा मांगे जाने पर समर्पित भूमि के हक का अंतरण प्राधिकारी के पक्ष में बिना असफल हुए या विलंब किये आवश्यक लिखत के निष्पादन द्वारा करेगा। वह भूमि अभिलेखों में किये गये आवश्यक नामांतरण को प्राप्त करने में भी प्राधिकारी की सहायता करेगा।
10. स्वामी, प्राधिकारी के विरुद्ध अन्तरित भू-खण्ड की अवस्थिति या आकार के संबंध में या अभिन्यास के परिवर्तन या समर्पित भूमि के हक के अंतरण में विलंब के लिये या इस अनुबंध में वर्णित अन्तरित भू-खण्ड पर या इससे संसक्त या आनुषंगिक किसी अन्य विषय पर किसी विधिक कार्यवाही का अवलंब नहीं करेगा।
11. जहाँ स्वामी एक सोसायटी है वहाँ अन्तरित भू-खण्ड का समस्त विल्लगनों से मुक्त हक और शांतिपूर्ण कब्जा प्राधिकारी द्वारा सोसायटी को सौंपा जाएगा, न कि उसके किसी सदस्य को।
12. प्राधिकारी को भूमि के समर्पित करने के लिए आवश्यक लिखतों के निष्पादन में रजिस्ट्रीकरण और स्टाम्प शुल्क तथा अन्य आनुषंगिक मूल्य का व्यय तथा स्वामी को अन्तरित भूखण्ड अंतरण प्राधिकारी द्वारा वहन किया जाएगा।
13. प्राधिकारी द्वारा भू-स्वामी को अन्तरित भूखण्ड का कब्जा और हक ऐसे भूखण्डों पर विकास कार्यों के पूरा होने के पश्चात् अथवा इस अनुबंध के निष्पादन के तीन वर्ष की अवधि के भीतर जो भी पूर्वतर हो सौंप दिया जाएगा। यद्यपि, यदि स्वामी यह मांग करता है कि अन्तरित भूखण्डों का कब्जा तथा हक उसे पहले सौंप दिया जाए तो प्राधिकारी अपने विवेक

से, यदि वह समुचित समझे विकास को पूर्ण करने के लिए या तो बिना प्रतीक्षा किए या तीन वर्ष की उक्त अवधि के अवसान होने पर सौंप सकेगा।

14. **अनुबंध की प्रभावशीलता** – यह अनुबंध उस तारीख से प्रवृत्त होगा जब वह हस्ताक्षरित किया जाता है।

15. **शासित विधि तथा उनका क्षेत्राधिकारी** – यह अनुबंध भारत की विधियों के अनुसार और उनके द्वारा सन्निर्मित और निर्वाचित होगा तथा ऐसे न्यायालय ..... (जिले के नाम जिसमें प्राधिकारी स्थित है) पर इस अनुबंध से उद्भूत विषयों पर या उससे संबंधित विषयों पर अनन्य क्षेत्राधिकार होगा।

16. **भाषा** – एक पक्षकार से दूसरे पक्षकार को दी जाने वाली समस्त अपेक्षित सूचनाएँ तथा समस्त अन्य संसूचनाएँ, दस्तावेजीकरण एवं कार्यवाहियों, जो इस अनुबंध में किसी भी रूप से सुसंगत हैं या तो अंग्रेजी में या हिन्दी भाषा में लिखी जाएंगी।

17. **सूचनाएँ** – किसी एक पक्षकार द्वारा किसी दूसरे पक्षकार को इस अनुबंध के अधीन या अनुज्ञात विषयों से संबंधित कोई सूचना या अन्य संसूचना लिखित में होगी और,—

(क) स्वामी की दशा में, अनुलिपि द्वारा और व्यक्तिगत पत्र परिदत्त करके या स्वामी द्वारा दिए गए पते तथा उसके द्वारा चिह्नित स्थान पर स्पीड पोस्ट द्वारा या किसी अन्य व्यक्ति को जैसा कि स्वामी, प्राधिकारी को समय-समय पर प्राधिकारी को समय-समय पर सूचना द्वारा नामांकित करे, दी जाएगी बशर्ते कि ऐसी सूचनाएं या संचार ..... (जिले का नाम जिसमें प्राधिकारी अवस्थित है) के बाहर हैं, तो रसीदी रजिस्ट्री या स्वामी को स्पीड पोस्ट या अनुलिपि या किसी ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे स्वामी समय-समय पर प्राधिकारी को सूचना द्वारा नामांकित करें, भेजा जाएगा।

(ख) प्राधिकारी की दशा में, अनुलिपि द्वारा तथा व्यक्तिगत पत्र परिदत्त करके तथा प्राधिकारी को संबोधित एक प्रति प्राधिकारी के प्रतिनिधि को या ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे प्राधिकारी समय-समय पर सूचना द्वारा नामांकित करें, परिदत्त की जाएगी।

(ग) किसी पक्षकार द्वारा अन्य पक्षकार को इसके अनुसार दी गई कोई सूचना या संसूचना डाक के सामान्य अनुक्रम में परिदत्त की गई समझी जाएगी।

18. **प्राधिकृत प्रतिनिधि** –

(1) प्राधिकरण, समय-समय पर किसी पदधारी को अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में नामांकित कर सकेगा जो कि प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा नामनिर्दिष्ट किया जाएगा। कोई कार्यवाही जो आवश्यक हो या अनुमत की गई हो अथवा कोई दस्तावेज जो आवश्यक हों या निष्पादन किया जाना अधिकारी द्वारा अनुमत किया गया हो, ऐसी कार्यवाही या दस्तावेज का निष्पादन अधिकृत अधिकारी द्वारा किया जा सकेगा।

- (2) स्वामी अपने अधिकृत प्रतिनिधि को पदाभिहित कर सकेगा जो आवश्यक कोई कार्यवाही करेगा या किये जाने के लिये अनुज्ञात करेगा तथा इस अनुबंध के अधीन निष्पादित किये जाने हेतु आवश्यक दस्तावेज लेगा या अनुज्ञात करेगा।
19. **सम्पूर्ण अनुबंध** — यह अनुबंध तथा उपाबंध मिलकर एक पूर्ण तथा इसके विषय पर पक्षकारों के मध्य अनुबंध की शर्तों पर पूर्ण तथा अनन्य रूप से कथन होगा और इसके आगे कोई संशोधन या उपांतरण तब तक विधिमान्य तथा प्रभावी नहीं होगा जब तक कि ऐसे उपांतरण या संशोधन पर पक्षकार लिखित में सहमत न हो और संबंधित पक्षकारों द्वारा विशेष रूप से सशक्त किए गए व्यक्ति द्वारा सम्यक रूप से निष्पादित न हो। समस्त पूर्व लिखित या मौखिक समस्त प्रस्ताव या इस अनुबंध से संबंधित सभी प्रकार की अन्य संसूचनाएँ निराकृत तथा प्रत्याहृत की जाएंगी।
20. **अनुबंध का समापन** — राज्य सरकार या किसी न्यायालय के किसी आदेश द्वारा उपान्तरित या निराकृत स्कीम की दशा में यह अनुबंध स्वामी को लिखित में सूचना के अधीन प्राधिकारी द्वारा निरस्त किया जाएगा। ऐसी दशा में समर्पित भूमि का शांतिपूर्ण हक और कब्जा, यथाशक्यशीघ्र, स्वामी का लौटा दिया जाएगा और जहाँ प्राधिकारी के नियंत्रण से परे कारणों ऐसा करना संभव नहीं है, स्वामी को ऐसे प्रतिकर का असंदाय किया जाएगा जैसा कि प्राधिकारी द्वारा विनिश्चित किया जाए। प्राधिकारी प्रतिकर का निर्धारण करते समय स्वामी के दावों पर विचार करेगा और उसे सुनवाई का अवसर प्रदान करेगा।
21. **अनुबंध का उपांतरण** — इस अनुबंध के निबंधन तथा शर्तों का उपांतरण प्राधिकारी तथा स्वामी द्वारा सम्यक् रूप से निष्पादित लिखित अनुबंध द्वारा ही किया जा सकेगा। इसमें इसके उपर खण्ड 18 में वर्णित प्रतिनिधित किंसी भी ऐसे उपांतरण को करने के लिए प्राधिकृत नहीं होंगे।
22. **अपरिहार्य घटना** —
- (1) **परिभाषा** —
- (क) "अपरिहार्य घटना" से अभिप्रेत है कोई घटना जो प्राधिकारी के सम्यक नियंत्रण से परे हो, और जो अनुबंध के अधीन प्राधिकारी के उत्तरदायित्वों का निर्वहन असंभव बना दे या इतना अव्यवहारिक है कि परिस्थितियों का युक्तियुक्त विचार करना असंभव हो जाए और इसमें सम्मिलित है (किन्तु इतने तक सीमित नहीं) युद्ध, दंगे, नागरिक उपद्रव, भूकंप, आग, विस्फोट, तूफान, बाढ़ या अन्य विपरीत मौसमी परिस्थितियाँ हड़ताल, तालाबंदी या अन्य औद्योगिक कार्यवाही (जहां ऐसी हड़ताल, तालाबंदी या अन्य औद्योगिक कार्यवाही का निवारण पक्षकार के नियंत्रण में हो, को छोड़कर), अधिहरण या सरकारी एजेंसी अथवा न्यायालयीन कार्यवाही ;
- (ख) अपरिहार्य घटना में ऐसी कोई घटना सम्मिलित नहीं होगी,—
- (एक) जो प्राधिकरण या उसके अभिकर्ता या कर्मचारियों की उपेक्षा या आशयपूर्ण कार्यवाही द्वारा पारित किया गया है; और

(दो) कोई ऐसी घटना जो पहले से ही पूर्व ज्ञान की प्रत्याशा में की गई हो इस अनुबंध के पूर्ण होने के समय विचार में लिया जावेगा।

(ग) अपरिहार्य घटना में निधियों की अपर्याप्तता या इसके अधीन अपेक्षित किसी भुगतान को करने में असफल होना सम्मिलित नहीं होगा।

(2) अनुबंध का भंग न होना — प्राधिकारी द्वारा उसकी बाध्यताओं को पूरा करने में असफल रहने को इस अनुबंध के अधीन कोई भंग या व्यतिक्रम नहीं समझा जावेगा जहां तक कि ऐसी असमर्थता अपरिहार्य घटना के कारण उद्भूत हुई हो :

परन्तु ऐसी किसी घटना द्वारा प्रभावित पक्षकार ने इस अनुबंध के निबंधन तथा शर्तों को कार्यान्वित करने के उद्देश्य से समस्त समुचित सावधानियों, सम्यक सतर्कता तथा समुचित वैकल्पिक उपाय बरते हों।

(3) किये जाने वाले उपाय —

(क) प्राधिकारी यदि अपरिहार्य घटना न्यूनतम देरी के साथ घटित होना प्रमाणित हो तो उसकी बाध्यताओं को पूरा करने में उसकी अयोग्यता को दूर करने के समस्त समुचित उपाय करेगा।

(ख) प्राधिकरण ऐसी घटना के यथासंभव शीघ्र, स्वामी को अधिसूचित करेगा और किसी भी दशा में ऐसी घटना घटित होने से 14 दिन से अनधिक के भीतर ऐसी घटना की प्रकृति तथा कारणों के साक्ष्य उपलब्ध कराएगा और जैसे ही यथाशक्य शीघ्र सामान्य परिस्थितियों के प्रत्यावर्तन की सूचना देगा।

(ग) पक्षकार, किसी अपरिहार्य घटना के परिणाम को कम करने हेतु समस्त युक्तियुक्त उपाय करेगा।

(4) समय का विस्तार — कोई कालावधि, जिसके भीतर प्राधिकारी, इस अनुबंध के अनुसरण में कोई कार्यवाही या कोई कार्य पूर्ण करने का दायी था, उस समय के बराबर कालावधि के लिये, जिसके दौरान व अपरिहार्य घटना के परिणाम के रूप में, ऐसी कार्यवाही करने में असमर्थ था, विस्तार किया जाएगा।

(5) परामर्श — प्राधिकारी, अपरिहार्य घटना के घटित होने के परिणामस्वरूप, इस अनुबंध के अधीन 30 दिन व अपश्चात् इसकी बाध्यताओं की पूर्ति करने में असमर्थ हो, तो पक्षकार ऐसी परिस्थिति में समुचित उपायों पर सहमति के लिये आपस में परामर्श करेंगे।

23. **सद्भावना** — पक्षकार, इस अनुबंध के अधीन एक दूसरे के अधिकारों के संबंध में सद्भावपूर्वक कार्य करने और इस अनुबंध के उद्देश्यों की प्राप्ति को सुनिश्चित करने के लिये समस्त समुचित उपाय अपनाएंगे।



24. **अनुबंध का प्रचालन** – पक्षकार को यह अभिज्ञात है कि इस अनुबंध में प्रत्येक आकस्मिकता के लिये जो कि इस अनुबंध के जीवनकाल के दौरान उद्भूत हो, उपलब्ध कराना संभव नहीं और पक्षकार एतद्वारा सहमत है कि उनका आशय है कि अनुबंध का प्रचालन उनके दोनों के हितों का अहित किये बिना ईमानदारी से हो सके और यह कि इस अनुबंध की अवधि के दौरान दोनों पक्षकारों के बीच यह विश्वास होता है कि इस अनुबंध का प्रचालन अनुचित रूप से हो रहा है तो पक्षकार अपने उत्तम प्रयास करके ऐसी कार्यवाही जो कि ऐसी अनुचितता के कारण हटाया जाना आवश्यक हो, सहमत होंगे किन्तु इस खण्ड के अनुसरण में किसी कार्यवाही पर सहमत होने में असफल रहने पर एतदधीन खण्ड 25 के अनुसार माध्यस्थम् के अधीन होगी।

25. **विवाद का समाधान** –

(1) **सौहार्दपूर्ण समझौता** – पक्षकार इस अनुबंध से उद्भूत होने वाले समस्त विवादों या उसके निर्वचन के संबंध में सौहार्दपूर्ण समझौते के उनके उत्तम प्रयासों का प्रयोग करेंगे।

(2) पक्षकारों के बीच कोई विवाद, भिन्नता या कसी भी प्रकृति का वाद विवाद इस अनुबंध के अधीन उद्भूत या पुराना या के संबंध में (जिसमें उसका निर्वचन सम्मिलित है) होता है और एक पक्षकार द्वारा दूसरे पक्षकार को विवाद लिखित में अधिसूचित किया जाता है तो प्रथम दृष्टया यह प्रयास किया जाए कि विवाद सौहार्दपूर्ण रीति में निराकृत हो जाए।

(3) यदि पक्षकार अनुबंध के अधीन या उसके संबंध में उद्भूत समस्त विवादों को सुलझाने में उनके बेहतर प्रयासों का उपयोग तत्परता, न्यायतः तथा सद्भावना से करता है और आगे सहमत होता है कि प्रत्येक को सामान्य व्यापारिक समय में समस्त अविशेषाधिकार अभिलेख, सूचना तथा किसी विवाद से संबंधित डाटा युक्तियुक्त रूप से उपलब्ध कराएगा। अभिलेख, जानकारी तथा आंकड़े उपलब्ध कराने के लिये भी सहमत होते हैं।

26. **माध्यस्थम्** – कोई भी विवाद जो सुलह द्वारा सौहार्दपूर्ण रूप से सुलझाया नहीं जाता है, प्राधिकारी के बोर्ड को निर्दिष्ट किया जाएगा जो अपना विनिश्चय 60 दिन के भीतर देगा।

27. **भूमि अर्जित करने का अधिकार** – इसमें इसके ऊपर खण्ड 9 के अधीन समर्पित की गई भूमि का हक होने के पूर्व यदि किसी भी समय प्राधिकारी को अन्तरित किया जाता है तो इस अनुबंध के अधीन उसकी बाध्यताओं की पूर्ति करने में असफल रहता है, तो प्राधिकारी, इस संबंध में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए अध्यारोही, स्वामी को, अनुबंध के समाप्त होने की सूचना भेजकर उससे पूछते हुए कि बाध्यता के प्रतिपूर्ति 15 दिन के भीतर कर दी जाएगी। जिसके असफल रहने पर अनुबंध समाप्त माना जावेगा। तत्पश्चात प्राधिकारी, भूमि अर्जन अधिनियम, के अधीन प्रश्नगत भूमि के अर्जन हेतु कलक्टर से अनुरोध कर सकेगा।

साक्षी जिनकी उपस्थिति में, पक्षकारों ने इस अनुबंध में अपने-अपने नाम के सामने हस्ताक्षर उपरोक्त लिखित दिन और वर्ष को किये हैं।



**हस्ताक्षरित, मुद्रित तथा परिदत्त****1. प्राधिकारी के लिये और उसकी ओर से (प्राधिकारी का ब्यौरा दीजिए)–**

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पदनाम .....

पता .....

**2. स्वामी के लिये और उसकी ओर से–**

हस्ताक्षर .....

नाम .....

पता .....

**3. की उपस्थिति में : (साक्षी)**

हस्ताक्षर ..... हस्ताक्षर .....

नाम ..... नाम .....

पदनाम ..... पदनाम ..... ।।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
अमिताभ अवस्थी, उपसचिव.

भोपाल, दिनांक 28 सितम्बर 2020

क्रमांक एफ-03-31-2020-अठारह-5.—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, नगरीय विकास एवं आवास की सूचना क्रमांक एफ-03-31-2020-अठारह-5, दिनांक 28 सितम्बर 2020 का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,  
अमिताभ अवस्थी, उपसचिव.

Bhopal, the 28th September 2020

## NOTICE

**F.No.F-3-31/2020/18-5:-** In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 85 read with sub-section (3) of Section 24 of Madhya Pradesh Town and Country Planning Act, 1973. The State Government hereby makes the following amendments in Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2012 rules the same having been previously published in the Madhya Pradesh Gazette (Extra Ordinary) dated 30 July 2020 as required by sub-section (1) of Section 85 of the said Act.

## AMENDMENT

**In the said rules,-**

1. In rule 15,-

- (1) In sub-rule (8), for the words "Housing and Environment", the words, "Directorate of Town and Country Planning" shall be substituted.
- (2) In sub-rule (14), the note after the clause (c) shall be deleted.

2. For rule 19, the following rule shall be substituted, namely: -

**"19. Preparation of Town Development Scheme.-**

- (1) The Town and Country Development Authority shall prepare a Town Development Scheme, as per tentative delineation of Town Development Scheme boundaries and phasing as shown in Development Plan. In the absence of such delineation of Town Development Scheme boundaries and phasing in Development Plan, the Authority shall tentatively delineate the boundaries of one or more Town Development Schemes and prepare a phase-wise plan to implement the schemes.
- (2) The Town and Country Development Authority shall submit the proposal of Town Development Scheme under sub-section (1) of section 50 to the Director of Town and Country Planning with all the details as prescribed in the Form XV(a) with a copy to the State

Government and shall publish the same in Form XVI, within fifteen days:-

- (a) in the Madhya Pradesh Gazette;
- (b) on the web site of the Authority; and
- (c) in at least two Hindi newspapers having wide circulation in the area in which scheme lies.

Copies of notice shall also be affixed on the notice boards of the office of the Town and Country Development Authority and the district office of Town and Country Planning.

- (3) The Director, on receiving the proposal, shall examine for the following matters: -

- (a) Dclination and phasing of Town Development Scheme boundaries as shown in Development Plan or the delineation and phase-wise plan proposed by the Authority;
- (b) Objectives of the scheme vis-à-vis development of infrastructure etc.;
- (c) Development Plan proposals in the scheme area;
- (d) Development information/permission issued under Section 27, 28 and 30 of the Act, with details viz. date of issue, khasra nos., area, locations etc.;
- (e) Existing and proposed roads in the scheme are;
- (f) Natural drainage and flood prone areas;
- (g) Preliminary Financial feasibility of the scheme with stage-I estimate;
- (h) other related matters, if any;

and shall forward the proposal with his opinion to the State Government within one month of receipt of the same.

- (4) After obtaining the approval (with or without modification) of the scheme or its rejection from the State Government under sub-section (2) of section 50, the Authority shall declare its intention to prepare or modify or withdraw the scheme, as the case may be, and shall

publish the same, within one month, either in Form XVII or Form XVII(a): -

- (a) in the Madhya Pradesh Gazette;
- (b) on the website of the Authority; and
- (c) in at least two Hindi newspapers having wide circulation in the area in which scheme lies.

Copies of notice shall also be affixed on the notice boards of the office of the Town and Country Development Authority, district office of Town and Country Planning and office of the District Collector for inspection.

- (5) Not later than Six months or as per the time extended by the State Government, from the publication of declaration under sub-section (2) of section 50, the Town and Country Development Authority shall publish a public notice under sub-section (3) of section 50 in Form XVIII: -

- (a) in the Madhya Pradesh Gazette;
- (b) on the web site of the Authority; and
- (c) in at least two Hindi newspapers having wide circulation in the area in which scheme lies.

inviting objections and suggestions with respect to the said draft Town Development Scheme within a period of thirty days from the date of such publication.

Such draft scheme and all related documents shall be made available for inspection during office hours in the office of the Town and Country Development Authority, district office of Town and Country Planning and on the web site of the Authority.

- (6) The Draft scheme prepared under sub-section (3) of section 50, shall contain the following particulars in addition to the particulars specified in clause (a) to (h) of sub-section (4) of section 50, namely:-

- (a) An index map, on a scale not smaller than one cm to one hundred meters, showing: -

- (i) The area included in the scheme and the surroundings with reasonable limit on all sides of such areas;
  - (ii) exclusion of area for which development information/permission have been issued under the relevant sections of the Act.
- (b) Digital survey map of the scheme area, not smaller than one cm to twenty meters showing, but not limited to: -
  - (i) boundary of scheme;
  - (ii) existing structures and all-natural and man made features;
  - (iii) all existing roads, railway line, means of transport and communications of every kind, electric lines and other physical infrastructures.
- (c) A plan on a scale not smaller than one cm to twenty meters, showing the original plot with identification numbers and all existing structures;
- (d) A plan on scale not smaller than one cm to twenty meters, showing both the original plots and the manner in which, it is proposed to alter the boundaries of original plots to carve out final plot;
- (e) A plan on scale not smaller than one cm to twenty meters, showing boundaries of the final plots, as they will appear after the final scheme is executed, with numbers and illustrations as far as possible by means of colors, letters and explanatory notes or in some other convenient manner and all such provisions of the scheme;
- (f) A redistribution and valuation statement in Form XVIII(a) and Form XVIII(b) showing the estimated amount to be paid to or contribution to be received from each of the original plot owners and plots reserved for other purposes, whose plot(s) have been included in the scheme;
- (g) A copy of the estimates of all proposed development works in the scheme along with a statement of approximate dates by which the respective works are expected to be completed;

- 
- (h) Form XVIII(c) explaining the estimated financial statement of the scheme;
- (i) Regulations for the development within the scheme area prescribing the conditions to be imposed on the final plot, if any, namely: -
- (i) Area, not less than 5% of the final plot, shall be reserved as open space in each final plot;
  - (ii) Reservation of dwelling units or plots for LIG/EWS as per Madhya Pradesh Nagar Palika (Coloniser Ka Registri karan Nirbandhan Tatha Sharten) Niyam, 1998 or Madhya Pradesh Gram Panchayat (Coloniyon KaVikas) Niyam, 2014, may not be required, if already provided for in the scheme;
  - (iii) Norms for FAR, MOS and other planning regulation shall be as provided in the Development Plan;
  - (iv) Permissible activities which may be allowed on final plots, shall be detailed out, subject to land use in the respective Development Plan;
  - (v) Sub-division or merger of final plots shall be allowed, subject to minimum area requirement for permissible activities, in the respective Development Plan, without proposing new internal road(s) in the final plot(s). Rule 22 of Bhumi Vikas Niyam, 2012 shall not be applicable on merger or sub-division of final plots in Town Development Scheme.
- (7) The estimation of and apportionment of the compensation to or contribution from the beneficiaries of the scheme on account of the reconstitution of the plot and reservation of portions for public purpose, under clause (e) of sub-section (4) of section 50, shall be the part of Form XVIII (b) and shall be as per the following table:



Purpose	% of usability	Rate per sqm of plot for other purposes
(1)	(2)	(3)
Education	40 to 60	Rate of the land for the beneficiary purpose shall be calculated,  Viz. $(100 - \% \text{ of usability})/100 \times \text{guideline Rate} \times \text{factor of increment as mentioned in Rule 19(12)}.$
Housing for E.W.S.	90	
Saleable Commercial	10 to 30	
Saleable Residential	10 to 40	
Social amenities	10 to 30	
Not beneficial for the scheme	0	
Parking	60	
Garden/play ground	60 to 90	
Health	30 to 70	
City Center	20	
Sub City Center	40	
Public Utility and Facilities	70 to 100	

- (8) Any sub-division, if made in the original plot, after the publication under sub-section (2) of section 50 of the Act, shall not be considered for the purpose of allocation of final plot. However, the final plot shall be allocated on the basis of original plot as per the said publication.
- (9) Reconstitution of plot shall as far as possible, be done in such a manner that building (s) located in the original plot, constructed with all due permissions, shall be a part of the final plot, subject to the following:
- The said building shall fulfill the prescribed norms of the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012 for the specified activities in the final plot;
  - If condition (a) is not fulfilled, an additional area, up to an extent of 50% area of the final plot may be added, to fulfill the specified norms, and shall be calculated accordingly in Form XVIII (a);

- (c) If the conditions (a) and (b) are not fulfilled, then the building or its parts shall be subject to removal and such part required to be removed, may be considered towards compensation /contribution.
- (10) The Authority may use the services of a competent engineer or any other specialist in the relevant field for valuation of building and other immovable property or assets attached to the land or building.
- (11) In case, area of the original plot within scheme is less than 500 sqm, and if its reconstitution as final plot is not possible within the scheme, the same shall be detailed out in the Form XVIII(a) with reasons to be recorded in the remark column and compensation may be paid accordingly:

Provided that, if land owner prefers to have final plot within the scheme, it may be allotted anywhere in the scheme irrespective of location of original plot, as per clause (a) of sub-section (6) of section 50.

- (12) For sub-section (5) of section 50, the factor of increment shall not be more than as shown in the following table: -

Factor of Increment			
(1)	(2)	(3)	(4)
Final Plot (FP)abutting road width	Residential land use	Add for commercial land use	Deduct for PSP/ Industrial land use
On 12-meter or less	3.00	0.50	0.25
Above 12 meter and less than 30-meter	3.25	0.50	0.25
On or more than 30-meter road	3.50	0.50	0.25

(13) The Town and Country Development Authority shall submit its proposal within four and a half months from the date of publication of draft scheme under sub-section (3) of section 50, for approval to the Director. The Director, on receipt of proposal from the Authority shall, within thirty days, examine and approve the layout of the scheme, with or without modification, under sub-section (10) of section 50. The Authority shall, after obtaining the approval from the Director, publish a public notice in Form XIX under sub-section (11) of section 50, within six months from the date of publication of draft scheme under sub-section (3) of section 50 in: -

- (a) The Madhya Pradesh Gazette; and
- (b) at least two Hindi newspapers having wide circulation in the area in which scheme lies;

to inform the general public that the Town Development Scheme has been approved, and all related documents along with details in Form XIX(a), Form XIX(b) and Form XIX(c) are available for inspection during office hours, in the office of the Town and Country Development Authority, the district office of Town and Country Planning, office of District Collector, local authorities concerned and on the website of the Authority.

(14) The land allocated for the purposes mentioned in sub-section (12)(a) of section 50, shall vest absolutely in the Town and Country Development Authority after the publication of final Town Development Scheme under sub-section (11) of section 50 for the commencement of infrastructural works.

(15) Any Government land lying within the scheme area shall be considered as original plot of the scheme, and reconstituted final plot shall be handed over to the Government without any compensation or contribution levied on it:

Provided that if the Government so desires, the Authority may dispose off the final plot, and the revenue so collected shall be transferred to the Government after paying any compensation or deducting contribution to be levied on it.

- (16) Final Town Development Scheme prepared and published under section 50 of the Act is an infrastructure development scheme with reconstitution of original plots and not a real estate or colonisation project. However, real estate or colonisation project (s), if any, taken up on the final plot may be governed by prevailing laws and norms.
- (17) Modification in the development permission granted under section 30 of the Act, prior to publication of Town Development Scheme under sub-section (1) of section 50, shall not be permitted. However, such modification under sub-section (3) of section 29 may be allowed after completion of the scheme or five years from the date of publication of the final scheme under sub-section (11) of section 50, whichever is earlier.
- (18) The Authority shall, within thirty days, of publication of final Town Development Scheme, submit all the relevant documents, related to reconstitution of plots, showing the number of original plot and reconstituted final plot, to the District Collector, in Form XX for correcting the survey records. The Authority shall provide all assistance to the District Collector for the correction of survey records. The Authority shall, thereafter issue a Letter of Approval to the land owner showing the final plot number and area in Form XXI, required for any statutory permissions and purposes.
- (19) Any person, who intends to develop, erect, re-erect or make alterations in the final plot, shall make an application in writing to the:-
- (a) Director or any other officer authorized by him, under section 29 of the Act, for laying out new roads within the final plot, with or without sub-division or merger of final plo;
  - (b) Municipal Corporation, Municipal Council or Nagar Parishad, as the case may be, or an officer authorised by or under the relevant Municipal Law or the Gram Panchayat or such other Authority or officer so authorised under the MP Panchayati Raj Evam Gram Swaraj Adhiniyam, 1993, for granting permission

of building on final plot, with permissible land uses as per the Development Plan, following building requirement norms as per the Development Plan and Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam, 2012 and any regulation under clause (i) of sub-rule (6) of rule 19, without laying new streets.

(20) Permission for development/construction under sub-rule (19) shall be granted, on the final plot, after the Letter of Approval is issued under sub-rule (18), and paying all the dues or contribution towards Authority by the final plot owner.

(21) Soon after receiving all the documents and drawings, as published in the gazette, related to reconstitution of plots showing the number of original plot and final plot allotted, the District Collector as empowered under the M.P. Land Revenue Code, 1959, shall initiate the process of correction in survey records as per relevant provisions of the code.

(22) The process of correction in survey records shall be completed within six months after the final publication of Town Development Scheme.

All the liabilities/dues, if any, on the owner of the original plot shall get transferred to the corresponding owner of the final plot. After completion of the process of correction, the District Collector shall inform the Authority, in Form XXII, stating that the correction in survey record has been completed. The plots reserved for the Authority and social infrastructure shall henceforth, vest with the Authority. The plots reserved for the Authority shall be disposed off as per provisions of Madhya Pradesh Vikas Pradhikarno Ki Sampattiyon Ka Prabandhan Tatha Vyayan Niyam, 2018.

(23) Any Town Development Scheme which was notified under the repealed provision of the Act, shall lapse, if: -

- (a) development had not started or no steps were taken for the implementation of scheme for any reason whatsoever; or
- (b) development work had started but the expenditure incurred on the scheme till the date of amendment of the Act, had not been more than 10% of the Administrative Approval; after

reimbursing the expenditure incurred, by the land owners in the scheme to the Authority.

**Explanation:**

- i. No separate Gazette notification for the lapse of scheme shall be required for clause (a) however notification for the lapse of scheme shall be published for clause (b)
- ii. The Director shall prohibit all development in the lapsed scheme area for a period of six months from 17th February, 2020. However, the Authority may draw a fresh scheme anytime in an area of its jurisdiction including the area under the lapsed scheme.
- iii. Latest Administrative Approval of the scheme, prior to repealed provision of the Act, shall be considered for calculating the expenditure.

(24) The Authority shall publish, immediately after the publication of these rules in the official Gazette, list of such schemes identified under sub-rule (23) (b), in Form XXIII in two prominent Hindi newspapers, showing the amount required to be deposited by the land owners. All related documents with details of expenditure incurred and amount to be deposited by each owner shall be made available for inspection during office hours, in the office of the Town and Country Development Authority and shall also be uploaded on the website of the Authority. On reimbursement of total expenditure incurred on the scheme, as notified, the scheme shall lapse:

Provided that if the total expenditure incurred on the scheme is not reimbursed in full in the prescribed time, the scheme shall not lapse and shall continue as published under the provisions of the Act. The amount collected against the aforesaid reimbursement shall be refunded to the land owners within a month.

(25) If the Authority decides to draw a fresh scheme, in the area as mentioned under the sub-rule (23), he shall submit all the related documents to the Director with a copy to the State Government in Form XV(a) along with the following additional details: -



- (a) Copy of approval from State Government to take up the scheme;
- (b) Copies of previous publications;
- (c) Details of Administrative Approval;
- (d) Details of expenditure incurred on the scheme;
- (e) Status of development, if no development is carried on, reasons for the same;
- (f) Details of agreements executed;
- (g) A map showing executed development work in the scheme area; and
- (h) Other details as may be required by the Director.

(26) Provisions of sub-rule (2) to (14) shall apply, if the Authority intends to draw a fresh Town Development Scheme under sub-rule (23).”.

**3. In rule 20,-**

- (1) In sub-rule (2), for the words "sub-section (7)", the words "sub-section (11)" shall be substituted.
- (2) In sub-rule (3), for the words "Form-XX", the words "Form-XXIV" shall be substituted.
- (3) In clause (b) of sub-rule (4), for the words "Form-XX", the words "Form-XXIV" shall be substituted.

4. After form XV, the following form shall be added, namely:-

**"FORM XV (a)****[See rule 19(2)]****Submission of information regarding Town Development Scheme  
under sub-section (1) of section 50**

To,  
The Director,  
Town and Country Planning  
.....

**Sub: Information regarding preparation of Town Development Scheme.**

It is hereby submitted that the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) intends to prepare a Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the location/villages in which the scheme is proposed). Following documents are hereby enclosed for your consideration. You are requested to forward the scheme with your recommendation to the State Government for approval.

**Enclosures:**

1. Board resolution for intention of preparation of Town Development Scheme;
2. Tentative delineation and phasing of Town Development Scheme boundary as shown in Development Plan or the tentative delineation and phase-wise plan proposed by the Authority,
3. Part Development plan showing scheme boundaries and proposals;
4. List of the land owners, khasra no. and area (in Hectare);
5. Satellite image showing the area with boundary;
6. An index map on a scale not smaller one cm to One Hundred meters, showing: -
  - (a) The area included in the scheme and the surroundings within reasonable limit on all sides of such areas and
  - (b) all existing roads, railway line, means of transport and communications of every kind, electric lines and other physical infrastructures;
7. List of Development permission/information issued under section 27, 28 and 30 of the Act, with detail viz date of issue, khasra nos., area, locations marked on map, etc.,
8. A plan on a scale one cm to twenty meters or one cm to forty meters as the case may be, showing the original plot with identification numbers, all existing buildings and approval/NOC granted by Director.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)**

**Copy to:**

The Secretary, Government of Madhya Pradesh, department of Urban Development and Housing, Mantralaya, Bhopal for information.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)."**

5. For Form XVI, the following Form shall be substituted, namely:-

**“FORM XVI**

**[See rule 19(2)]**

**Notice for declaration of intention to prepare Town Development Scheme  
under sub-section (1) of section 50**

It is hereby declared under sub-section (1) of Section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) that the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) intends to prepare a Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the area in which the scheme is proposed) Khasra numbers included in the scheme are as follows:

Sr. No	Name of owner	Tehsil	Village	Khasra no. (including its parts, if any)	Area in Ha.

No person shall, henceforth, within the area included in the scheme, institute or change the use of any land or building or carry out any development, except with the permission duly obtained, prior to the date of its publication in Madhya Pradesh Gazette, from the Director of Town and Country Planning.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority).”.**

6. For Form XVII, the following Form shall be substituted, namely:-

**“FORM XVII**

**[See rule 19(4)]**

**Notice for declaration of intention to prepare Town Development Scheme  
under sub-section (2) of section 50**

It is hereby notified for the information of the general public under sub-section (2) of section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) that the proposal of the Town Development Scheme no. .... has been approved with/without modification by the State Government prepared by the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) namely ..... (description of the area in which the scheme is proposed) Khasra numbers included in the scheme are as follows:

Sr. No	Name of owner	Tehsil	Village	Khasra no.	Area in Hect.

Final plot in the draft Town Development Scheme shall be allotted on the basis of land holding and ownership as shown above; in case of any discrepancy in the details as shown in the table; or any sub-division prior to publication of this notice; it shall be brought to the notice of the undersigned, with relevant documents, within fifteen days of the publication of this notice.

It is to further inform that, any sub-division, if made in the original plot, after the publication of this notice, shall not be considered for the purpose of allocation of final plot.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority).”**

7. After form XVII, the following Form shall be added, namely:-

“FORM XVII (a)

[See rule 19(4)]

**Notice for withdrawal of Town Development Scheme  
under sub-section (2) of section 50**

It is hereby notified for the information of the general public under sub-section (2) of section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) that the proposal of the Town Development Scheme no. .... namely ..... for ..... (description of the area in which the scheme is proposed) prepared by the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) has been rejected by the State Government.

Henceforth, intention of aforesaid scheme, published under sub-section (1) of section 50 vide no. .... dated ..... is withdrawn by the ..... (Name of the Town and Country Development Authority)

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority).”.**

8. For Form XVIII, the following Form shall be substituted, namely:-

**“FORM XVIII**

**[See rule 19(5)]**

**Notice for declaration of Draft Town Development Scheme  
under sub-section (3) of section 50**

Notice is hereby given that the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) has prepared the Draft Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the area in which the scheme is proposed) and published for the information of the general public under sub-section (3) of section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and copy of all other documents as per sub-rule (6) of rule 19 thereof is available for inspection during office hours in the offices of, -

1. .... (Name of the Town and Country Development Authority)
2. Town And Country Planning, district ..... (Name of the district)

and also, on the website (namely) ..... of the Authority.

Any objection or suggestion, with respect to the Draft Town Development Scheme, received in writing, in the office of the undersigned, from any person affected thereby, within 30 days of this notice in the Madhya Pradesh Gazette, shall be considered.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority).”**



9. After form XVIII, the following Forms shall be added, namely:-

“FORM XVIII (a)

[See rule 19(6)]

DRAFT TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....

The ..... (Name of the Town and Country Development Authority)

..... (Name of the area/scheme)

Redistribution and Valuation Statement

Sr. No.	Name of the owner	Kha sra no.	Original Plot					Reconstituted Plot (Undeveloped)						
			Section 50(4)(a) and (d)					Section 50(4)(c) and (d)						
			Area in sqm	Value in Rupees as per guide line rates per sqm	Value of land without structures (Col. 4 multiplied with col. 5)	Value of structures (Col. 6 + Col. 7)	Reconstituted plot %	Area of reconstituted plot (Col. 4 multiplied with col. 9)	Reconstituted plot Nos.	Undeveloped land without structures (Col. 5 multiplied with col. 10)	Value of structures	Total (Col. 12 + Col. 13)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1														

Valuation of Reconstituted plot (Developed)						Compensation / contribution				Remark	
Section 50(4)(f)						Section 50(4)(e)		Section 50(4)(f)		Section 50(5)(h)	
Increment factor {Rule 19(12)}	Value of developed land Rs/sqm (Col. 5 multiplied with col. 15)	Developed plot value without structures (Col. 10 multiplied with col. 16)	Value of structures (Col. 17 + Col. 18)	Total (Col. 17 + Col. 18)	Contribution to compensation to be paid (-) (Col. 14 - Col. 8)	Increment in value (Col. 19 - Col. 14)	Contribution up to 50% of Increment (+) {(50% of Col. 21)}	Net from or (-) by owner (Col. 20 + Col. 22)	Net demand (+)	Showing reasons for variation in increment factor	
15	16	17	18	19	20	21	22	23		Location	Use

Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)

## FORM XVIII (b)

[See rule 19(6)]

DRAFT TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....

The ..... (Name of the Town and Country Development Authority)

..... (Name of the area/scheme)

## Redistribution and Valuation Statement for plots reserved for public purposes and others

Sr. No.	Beneficiary plot details Section 50(5)(c)	% of usability	Original plot (Section 50(4)(a) and (d))				Reconstituted Plot (Undeveloped) (Section 50(5)(c))						
			Area in sqm	Value in Rupees as per guide line rates per sqm	Value of land without structures (Col. 4 multiplied with col. 5)	Value of structures	Total (Col. 6 + Col. 7)	Reconstituted plot %	Area of reconstituted plot (Col. 4 multiplied with col. 9)	Reconstituted plot Nos.	Undeveloped land without structures (Col. 10 multiplied with col. 10)	Value of structures	Total (Col. 12 + Col. 13)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Valuation of Reconstituted plot (Developed) (Section 50(4)(d))										Compensation / contribution			Remark (Showing reasons for variation in increment factor)
Value increment factor {Rule 19(12)}	Value of developed land Rs/sqm (Col. 5 multiplied with col. 15)	Developed value col. 5 multiplied with (Col. 16 multiplied with (100- col. 3) divided by 100	Value of plot 10 structures (Col. 17 + Col. 18)	Total (Col. 17 + Col. 18)	Contribution to compensation to be paid (-) (Col. 14 - Col. 8) (Section 50(4)(e))	Increment in value (Col. 19 - Col. 14) (Section 50(4)(f))	Contribution up to 50% of Increment (+) {(50% of Col. 21) (Section 50(4)(f))}	Net from or (-) by owner (Col. 20 + Col. 22) (Section 50(5)(h))	Demand (+)	Location	Use		
15	16	17	18	19	20	21	22	23					

Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)

**FORM XVIII (c)****[See rule 19(6)]****DRAFT TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....****The .....(Name of the Town and Country Development Authority)****..... (Name of the area/scheme)****Abstract of Financial Statement of Town Development Scheme**

S. NO.	Particulars	Amount in Rs.
1-	Expenses for infrastructure development under sub section (3) of section 49	
2-	Expenses shown in redistribution & valuation statement (total of column 20, form 'XVIII ('a' and 'b'))	
3-	Cost of publications under section 50	
4-	Legal expenses	
5-	Cost of demarcation, consultants, etc.	
6-	Other expenses	
	<b>Total (A)</b>	
1-	Proportion of increments to be contributed by each holder Sec. (total of column 22, form 'XVIII ('a' and 'b'))	
2-	Development charges under section 60	
	<b>Total (B)</b>	
	<b>Net cost of scheme to the Authority (A) - (B)</b>	

**Chief Executive Officer****(Town and Country Development Authority)**

**Note: - Particulars should be inserted showing how net cost of the scheme to the Authority is proposed to be met.”.**

10. For Form XIX, the following Form shall be substituted, namely:-

**FORM XIX**

[See rule 19(13)]

**Notice for declaration of Town Development Scheme  
under sub-section (11) of section 50**

It is hereby declared and published for the information of the general public under sub-section (10) of section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) that the Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the area in which the scheme is proposed) prepared by the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) has been approved by the Director, Town and Country Planning,

Layout of the said scheme, showing original plot and final plot and also details as prescribed in Form XIX(a), Form XIX (b) and Form XIX (c) are available for inspection during office hours for ninety days at the office of namely: -

1. .... (Name of the Town and Country Development Authority)
2. Collector district .....
3. Town And Country Planning district ..... (Name of the district)
4. Urban Local Body
5. Website namely ..... of the Authority

The scheme shall come into force from .....

Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority).”

11. After form XIX, the following Forms shall be added, namely:-

“FORM XIX (a)

[See rule 19(13)]

FINAL TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....  
The ..... (Name of the Town and Country Development Authority)  
..... (Name of the area/scheme)

### Redistribution and Valuation Statement

Sr. No.	Name of the owner	Kha sra no.	Original Plot			Reconstituted Plot (Undeveloped)								Value of structures	Total (Col. 12 + Col. 13)
			Area in sqm	Value Rupees as per guide line rates per sqm	Value of land without structures (Col. 4 multiplied with col. 5)	Value of structures	Total (Col. 6 + Col. 7)	Reconstituted plot %	Area of reconstituted plot (Col. 4 multiplied with col. 9)	Reconstituted plot Nos.	Undeveloped land without structures (Col. 5 multiplied with col. 10)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
1															

Valuation of Reconstituted plot (Developed)				Compensation / contribution			Remark	
Value enhancement factor {Rule 19(6)}	Value of developed land Rs/sqm (Col. 5 multiplied with col. 15)	Developed plot without structures (Col. 10 multiplied with col. 16)	Value of structures (Col. 17 + Col. 18)	Contribution (+) compensation to be paid (-) (Col. 14 - Col. 8)	Increment in value (Col. 19 - Col. 14)	Contribution up to 50% of Increment (+) {(50% of Col. 21)}	Net from or (-) by owner (Col. 20 + Col. 22)	Reasons for variation in enhancement factor
15	16	17	18	19	20	21	22	23
								Location
								Use

Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)

## FORM XIX (b)

[See rule 19(13)]

## FINAL TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....

The ..... (Name of the Town and Country Development Authority)

..... (Name of the area/scheme)

## Redistribution and Valuation Statement for plots reserved for public purposes and others

Sr. No.	Beneficiary plot details	Original plot				Reconstituted Plot (Undeveloped)						Value of structures	Total (Col. 6 + Col. 7)
		% of usability	Area in sqm	Value in Rupees as per guide line rates per sqm	Value of land without structures (Col. 4 multiplied with col. 5)	Value of structures (Col. 4 multiplied with col. 5)	Reconstituted plot %	Area of reconstituted plot (Col. 4 multiplied with col. 9)	Reconstituted plot Nos.	Undeveloped land without structures (Col. 5 multiplied with col. 10)	Value of structures		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Valuation of Reconstituted plot (Developed)												
Value enhancement factor {Rule 19(6)}	Value developed land Rs/sqm (Col. 5 multiplied with col. 15)	Value of developed value col. 10 multiplied with (Col. 16 multiplied with (100- col. 3) divided by 100	Value of structures	Total (Col. 17 + Col. 18)	Compensation / contribution			Contribution up to 50% of Increment (+) {(50% of Col. 21)}	Net demand from or (-) by owner (Col. 20 + Col. 22)	Remark (Showing reasons for variation in enhancement factor)	Use	
					Contribution (+) compensation to be paid (-) (Col. 14 -Col. 8)	Increment in value (Col. 19 - Col. 14)	Location					
15	16	17	18	19	20	21	22	23		Location	Use	

Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)



## FORM XIX (c)

[See rule 19(13)]

FINAL TOWN DEVELOPMENT SCHEME NO. ....

The ..... (Name of the  
Town and Country Development Authority)

..... (Name of the area/scheme)

## Finance of Town Development Scheme

S. NO.	Particulars	Amount in Rs.
1-	Expenses for infrastructure development under sub section (3) of section 49	
2-	Expenses shown in redistribution & valuation statement (total of column 20, form 'XVIII ('a' and 'b'))	
3-	Cost of publications under section 50	
4-	Legal expenses	
5-	Cost of demarcation, consultants, etc.	
	Total (A)	
1-	Proportion of increments to be contributed by each holder Sec. (total of column 22, form 'XVIII ('a' and 'b'))	
2-	Development charges under section 60	
	Total (B)	
	Net cost of scheme to the Authority (A) - (B)	

Chief Executive Officer

(Town and Country Development Authority)

Note: - Particulars should be inserted showing how net cost of the scheme to the Authority is proposed to be met.”.

12. For Form XX, the following Form shall be substituted, namely:-

**“FORM XX**

**[See rule 19(18)]**

To,

The Collector,

District.....

Sub: Submission of maps and related documents of Final Town Development Scheme no.....  
for correction in survey records.

Ref: Under the provisions of sub-section (2) of Section 56 of Madhya Pradesh Nagar Tatha  
Gram Nivesh Adhiniyam, 1973.

It is hereby submitted that the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) has published the Final Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the location/villages in which the scheme is proposed), under the provisions of section 50 of the Act.

Under the provisions of sub-section (2) of section 56 of the Act, the survey record of the area included in the scheme, is to be corrected as per the redistribution and valuation sheet for reconstitution of final plots.

You are requested to correct the survey records under the relevant provisions of the M.P. Land Revenue Code, 1959.

Following documents duly signed, are hereby enclosed for your consideration: -

- (a) An index map showing the area included in the scheme and the surroundings with reasonable limit on all sides of such areas and boundary of the scheme,
- (b) A plan showing the original plot with identification numbers;
- (c) A plan showing both the original plots and the manner in which, it is proposed to alter the boundaries of original plots to carve out final plot,
- (d) A plan showing boundary of the final plots, as they will appear after the final scheme is executed, with numbers and illustrations as far as possible by means of colors, letters and explanatory notes.
- (e) A redistribution and valuation statement in Form XIX (a), Form XIX (b) and Form XIX (c) showing the estimated amount to be paid to or contribution to be received from each of the original plot owners and plots reserved for other purposes, whose plot (s) have been included in the scheme.

**Chief Executive Officer**  
**(Town and Country Development Authority).”.**

13. After form XX, the following Forms shall be added, namely:-

**"FORM XXI**

[See rule 19(18)]

**Letter of Approval**

To,

.....

.....

This is to inform that the Final Town Development Scheme no. .... namely ..... prepared by the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) and published under section 50 of the Town and Country Planning Act, 1973 is approved by Director, Town and Country Planning vide no. .... dated..... . Details of Final Plot along with the map enclosed, is/are as follows: -

S.no.	Name of the Owner	Original Plot no.	Area of Original plot	Final Plot no. allotted	Area of final plot	locational directions	Remark

It is further to inform that: -

- (1) The rights of the mortgage or mortgagee on the Original Plot No. are transferred to the Final Plot allotted against the Original Plot.
- (2) The tenure of the Final Plot will be as per the tenure of the Original Plot; any agreement in respect of the Original Plot in between the Land owner and the Authority or the Government or with any agency or person shall be transferred to the Final Plot with the modifications regarding the area allotted in the Final Plot.
- (3) All the rights of the passage on the lands merged in the Final Plot are hereby extinguished unless such rights are preserved in remark column.
- (4) Land owner shall be allowed to remove physical structures and other materials from the Original Plot within one month from the scheme coming into force. The land owner shall, after removing the physical structures, level the original plot.

Chief Executive Officer

(Town and Country Development Authority)

**FORM XXII**

**[See rule 19(22)]**

**To,**

.....

..... (name of the town and country development authority)

**Sub: Completion of process of correction in survey records of Final Town Development Scheme no..... situated in village .....**

**Ref: Information submitted vide letter no. .... dated .....**

It is hereby informed that the survey records of the scheme prepared by ..... (Name of the Town and Country Development Authority) as Final Town Development Scheme no. .... namely ..... (description of the location/villages in which the scheme is proposed), has been corrected. Related documents are enclosed herewith.

**Authorised signatory**

**on behalf of**

**District Collector**

**District.....**

**FORM XXIII****[See rule 19 (24)]**

**Notice for reimbursement of expenses incurred on Town Development Scheme  
under clause (b) of sub-section (1) of section 50**

It is hereby declared and published for the information of the general public under clause (b) of sub-section (1) of section 50 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) that the ..... (Name of the Town and Country Development Authority) had notified following Town Development Scheme(s) as final scheme(s) under the provisions of section 50 of the Act and expenses as mentioned in the table below had been incurred on these scheme(s). These scheme(s) shall lapse, if all the land owners reimburse the expenses incurred on the scheme(s).

The land owners are required to reimburse the expenses incurred on the scheme(s), within two months, from the date of publication of this notice, under the provision of clause (b) of sub-section (1) of section 50 of the Act, and thereafter the scheme shall lapse.

Statement of reimbursement of expenses incurred on Scheme(s)							
S. No.	Name of the Scheme	No. of the Scheme	Area of the Scheme (in Ha.)	Date of Final publication of the Scheme	Estimated cost (as per last Administrative Approval) (Rs. in lacs)	Expenses incurred on the Scheme (Rs. in lacs)	Amount to be reimbursed (in Rs. per sqm.)
1	2	3	4	5	6	7	8

All related documents with details of expenditure incurred and amount to be deposited by each owner shall be made available for inspection during office hours, in the office of the Town and Country Development Authority and shall also be uploaded on the website of the Authority. If the total expenditure incurred on the scheme is not reimbursed, in the prescribed time, the scheme shall not lapse and shall continue as published under the provisions of the Act.

**Chief Executive Officer  
(Town and Country Development Authority)**

**FORM XXIV**

[See rule 20 (3)]

**Town and Country Development Authority.....****Form of agreement between Town and Country Development Authority and owner(s) to acquire land for the implementation of the scheme.**

This Agreement (hereinafter called the Agreement) is made on the ..... day of ....., year -----, between, on the one hand Chief Executive Officer of ----- name and address of the Town/ Special Area Development Authority (hereinafter called the Authority which expression shall include its respective successors and permitted assigns, unless the context otherwise requires) and, on the other hand Sh./ Smt/ M/ s..... ..

(name and address of the owner) (hereinafter called the Owner which expression shall include their respective successors and permitted assigns unless the context otherwise requires) .

Whereas

- (a) The Authority is duly established under section 38 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and is a Town and Country Development Authority incorporated under section 39 of the Act.

OR

The authority is duly established under section 64 of the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and is a Special Area Development Authority incorporated under section 66 of the Act.

- (b) Under sub-section (2) of section 38 of the Act, the Authority is authorized to prepare town development schemes and accordingly it notified a Town Development Scheme, whose details are mentioned in Annexure-A.
- (c) After following the procedure prescribed, the Scheme under sub-section (11) of section 50 of the Act was finally published in the Madhya Pradesh Gazette Part..... dated .....



- (d) According to the provisions of sub-section (1) of section 56 of the Act read with rule 20 of Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Niyam, 2012, the Authority has right to acquire the land lying within the scheme area through agreement or otherwise from the land owner.
- (e) The Authority vide its letter no. ----- dated ----- (Annexure-B) had asked the Owner to enter into this agreement on the terms and conditions mentioned therein.
- (f) The owner in response to recital (e) above has consented in writing vide his letter dated ----- received at inward no. -----dated -- ----- (Annexure-C) to surrender the title and peaceful possession of his land free from all encumbrances (hereinafter called the Surrendered land) in favour of the Authority and the details of said land are given below:

(Describe the details of the surrendered land here)

- (g) The Authority in lieu of the surrendered land has agreed in writing vide its letter no. ----- dated ----- (Annexure-D) to transfer the title and peaceful possession free from all encumbrances the developed plot(s) as described herein below in favor of the owner (Hereinafter called the transferred plot) .

[Describe the details of the transferred plot(s) here (i.e. plot number, location, size / area of each of the transferred plots). In case either of the details cannot be mentioned for reasons to be recorded the total area of the transferred plot(s) should be mentioned]

- (h) The owner has furnished an affidavit stating that no litigation of any kind or any civil or criminal case with respect to the surrendered land is pending in any court of law nor has it been encumbered in any manner whatsoever.

Now, therefore, the parties hereto hereby agree as follows:

1. Definitions and Interpretation.- The words and expressions defined in this Agreement shall, unless the context otherwise requires, have the meaning hereinafter respectively assigned to them,-

- (i) "Act" means the Madhya Pradesh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973);
- (ii) "applicable laws" means the laws and any other instruments having the force of law in India;
- (iii) "Agreement" means this Agreement, together with all the Annexures;
- (iv) "dispute" shall have the meaning as set forth in clause 25 of this Agreement;
- (v) "Government" means the Government of Madhya Pradesh;
- (vi) "Party" means the Authority or the Owner, as the case may be,
- (vii) "Parties" means "the Authority as well as the Owner;
- (viii) "Third Party" means any person or entity other than the Authority and the Owner.
- (ix) "development" means all such works to be executed for completing the Scheme and shall include but not limited to construction of roads, sewerage, power supply, drainage, water supply etc. in the Scheme area.
- (x) "Scheme" means the Town Development Scheme of the Authority which was published under sub-section (11) of section 50 on dated ----- in the official Gazette and described in Annexure-A hereinabove and shall include any amendments that may have been made from time to time.
- (xi) "surrendered land" means the land of the owner which falls within the Scheme boundaries whose peaceful title and possession the owner has agreed to transfer to the authority and the same has been described in recital (f) above.
- (xii) "transferred plot" means the plot whose peaceful title and possession the authority has agreed to hand over to the owner in lieu of the surrendered land and the same has been described in recital (g) above.

2. The development of the land situated in the Scheme boundaries, including the surrendered land, shall be undertaken by the Authority in accordance with the lay out sanctioned by the Director, Town and Country Planning under section 50 and subsequent amendments, if any.
3. The transferred plot shall, as far as possible, be located on the surrendered land. However, the location will be determined solely by the Authority in its wisdom and discretion and the same shall not be questioned by the Owner. However, the Authority may, for reasons to be communicated in writing to the Owner, change the location and dimensions of the transferred plot.
4. The Authority shall have the first right to select the plots that it would retain in lieu of development done by it.
5. The Owner shall not make demands regarding location and dimensions of the transferred plot and the same shall be the sole discretion of the Authority.
6. If subsequent to the execution of this agreement, any dispute with regard to the surrendered land is raised by any party in any court of law or if the Authority discovers that any such dispute existed at the time of execution of this agreement, it shall neither transfer the title nor handover the possession of the transferred plot to the Owner. Only after the Authority is satisfied that no such dispute exists any longer, it shall execute the instrument necessary under the law to effect the transfer of the title of the transferred plot to the owner.
7. In case the owner intends to transfer, wholly or partly by registered deed, the title of his surrendered land before any action has been taken under clause 10 herein below, he shall furnish the details of such proposed transfer to the Authority and obtain formal permission so to do. The Authority may grant permission for such transfer only after the buyer furnishes his consent to continue to abide by the terms and conditions of this agreement which would be applicable to his share in the title of the surrendered land as the permitted assign of the owner. This agreement shall be deemed to have been accordingly modified. The Authority may, in such case also enter into a separate agreement with regard to the surrendered land or its part thereof which has been sold off to such buyer as mentioned hereinabove.

8. The Owner shall not create any encumbrance of any kind on the surrendered land after the execution of this agreement.
9. The Owner shall transfer the title of the surrendered land in favor of the Authority when so demanded by Authority without fail or delay by executing the necessary instrument. He shall also assist the Authority in getting the necessary mutation done in the land records.
10. The Owner shall not take recourse to any legal action against the Authority with respect to the location or dimension of transferred plot or change in layout or delay in the transfer of the title of the surrendered land or the transferred plot mentioned in this agreement or any other matter connected there with or incidental to.
11. Where the owner is a society the title and peaceful possession free of all encumbrances of transferred plot shall be handed over by the Authority to the society and not to any of its members.
12. The cost of registration and stamp duty and all other incidental expenses involved in executing the necessary instruments for surrender of land to the Authority and the transfer of transferred plot to the owner shall be borne by the Authority.
13. The possession and title of the transferred plot shall be handed over to the owner by the Authority after completing the development works around such plots or within a period of three years of execution of this agreement, whichever is earlier. However if the owner demands that the possession and title of the transferred plots be handed over earlier the Authority in its discretion may, if it considers appropriate, do the same without either waiting for the development to complete or expiry of the said period of three years.
14. Effectiveness of Agreement.- This Agreement shall come into force on the date on which it is signed.
15. Governing law and jurisdiction.- This Agreement shall be construed and interpreted in accordance with and governed by the laws of India, and the courts at ----- (name of the district in which the Authority is situated) shall have exclusive jurisdiction over matters arising out of or relating to this Agreement.
16. Language.- All notices required to be given by one Party to the other

Party and all other communications, documentation and proceedings which are in any way relevant to this Agreement shall be in writing either in English or in Hindi language.

17. Notices.- Any notice or other communication to be given by any Party to the other Party under or in connection with the matters contemplated by this Agreement shall be in writing and shall,-

- (a) in the case of the Owner, be given by facsimile and by letter delivered by hand or by speed post at the address given and marked for attention of the Owner or to such other person as the Owner may from time to time designate by notice to the Authority :

Provided that notices or other communications to be given to an address outside ----- (name of the district in which the authority is situated) shall be sent by a registered acknowledgement due or speed post or facsimile to the Owner or to such other person as the Owner may, from time to time designate by notice to the Authority;

- (b) in the case of the Authority, be given by facsimile and by letter delivered by hand and be addressed to the Authority with a copy delivered to the Authority's representative or to such other person as the Authority may from time to time designate by notice to the Owner :

Provided that, if the Owner stays out of ----- (name of the district in which the Authority is situated) it may send such notice by facsimile and by registered acknowledgement due or speed post; and

- (c) any notice or communication by a Party to the other Party, given in accordance herewith, shall be deemed to have been delivered in the normal course of post and it ought to have been delivered.

18. Authorized representatives.- (1) The Authority may, from time to time, designate an official as the authorized representative of the Authority who will be nominated by the Chief Executive Officer of the Authority. Any action required or permitted to be taken and any document required or permitted to be executed under this Agreement by the Authority may be taken or executed by the officials so authorized.

- (1) The Owner may designate its authorized representative who may take any action required or permitted to be taken, and any document required or permitted to be executed under this Agreement.

19. Entire Agreement.- This Agreement and the annexures together constitute a complete and exclusive statement of the terms of the



agreement between the Parties on the subject hereof and no amendment or modification hereto shall be valid and effective unless such modification or amendment is agreed to in writing by the Parties and duly executed by persons especially empowered by the respective Parties. All prior written or oral understandings, offers or other communications of any kind pertaining to this Agreement are abrogated and withdrawn.

20. **Termination of Agreement.-** In case the Scheme is modified or abrogated by the orders of the State Government or by order of any court of law this agreement shall be terminated by the Authority under intimation in writing to the Owner. In such event, the peaceful title and possession of the surrendered land shall, as far as possible, be returned to the Owner and where this is not possible for reasons beyond the control of the Authority, the owner shall be paid such compensation, as may be decided by the Authority. The Authority while determining the compensation shall consider the claims of the Owner and provide him an opportunity of being heard.
21. **Modification of Agreement.-** Modification of the terms and conditions of this Agreement may only be made by written agreement duly executed by the Authority and the Owner. The representatives mentioned in clause 19 hereinabove shall not be authorized to make any such modification.
22. **Force Majeure.-**
- (1) **Definition.-**
- (a) "Force Majeure" means an event which is beyond the reasonable control of the Authority and which makes the performance of its obligations hereunder impossible or so impractical as reasonably to be considered impossible in the circumstances and includes, but is not limited to war, riots, civil disorder, earthquake, fire, explosion, storm, flood or other adverse weather conditions, strikes, lockouts or other industrial action (except where such strikes, lockouts or other industrial action are within the power of the Party invoking Force Majeure to prevent), confiscation or any other action by Government agencies or courts of law.
- (b) Force Majeure shall not include any event,-
- (i) which is caused by the negligence or intentional action of authority or its agents or employees; and
- (ii) any event which could reasonably have been expected to foresee (taken



into account at the time of the conclusion of this Agreement).

- (c) Force Majeure shall not include insufficiency of funds or failure to make any payment required hereunder.

- (2) No breach of Agreement. The failure of Authority to fulfill any of its obligations shall not be considered to be a breach of or default under this Agreement insofar as such inability arises from an event of Force Majeure :

Provided that the Party affected by such an event has taken all reasonable precautions, due care and reasonable alternative measures, with the objective of carrying out the terms and conditions of this Agreement.

- (3) Measures to be taken.

- (a) The Authority if affected by an event of Force Majeure shall take all reasonable measures to remove its inability to fulfill its obligations with minimum delay.

- (b) The Authority shall notify the Owner of such event as soon as possible and in any event not later than 14 days following the occurrence of such event, providing evidence of the nature and cause of such event and shall similarly give notice of the restoration of normal conditions, as soon as possible.

- (c) The Parties shall take all reasonable measures to minimize the consequences of any event of Force Majeure.

- (4) Extension of time.- Any period, within which the Authority was liable to complete any action or task pursuant to this Agreement shall be extended for a period equal to the time during which it was unable to perform such action as a result of Force Majeure.

- (5) Consultation.- Not later than 30 days, the Authority has, as a result of an event of Force Majeure, become unable to fulfill its obligations under this agreement, the Parties shall consult with each other with a view to agreeing on appropriate measures to be taken in the circumstances.

23. Good Faith.- The Parties undertake to act in good faith with respect to the rights of each other's under this Agreement and to adopt all reasonable measures to ensure the realization of the objectives of this Agreement.

24. **Operation of the Agreement.-** The Parties recognize that it is not possible to provide for every contingency in this Agreement which may arise during the life of the Agreement, and the Parties hereby agree that it is their intention that this Agreement shall operate fairly between them, and without detriment to the interest of either of them and that, if during the term of this Agreement either of the Parties believes that this Agreement is operating unfairly, the Parties will use their best efforts to agree on such action as may be necessary to remove the cause of such unfairness, but failure to agree on any action pursuant to this Clause shall be subject to arbitration in accordance with clause 25 hereunder.
25. **Dispute resolution.-**
- (1) Amicable settlement. The Parties shall use their best efforts to settle amicably all disputes arising out of or in connection with this Agreement or the interpretation thereof.
  - (2) Any dispute, difference or controversy of whatever nature howsoever arising under or out of or in relation to this Agreement (including its interpretation) between the Parties, and so notified in writing by either Party to the other Party the Dispute shall, in the first instance, be attempted to be resolved amicably.
  - (3) The Parties agree to use their best efforts for resolving all disputes arising under or in respect of this Agreement promptly, equitably and in good faith and further agree to provide each other with reasonable access during normal business hours to all non-privileged records, information and data pertaining to any dispute.
26. **Arbitration.-** Any dispute which is not resolved amicably by conciliation, shall be referred to the Board of the Authority who shall give its decision within 60 days.
27. **Right to acquire land.-** If at any time before the title of the surrendered land is transferred to the Authority under clause 10 hereinabove, the Owner fails to fulfill his obligations under this agreement, the Authority may, notwithstanding anything contained in this agreement, send a notice of termination of the Agreement to the Owner asking him to fulfill the obligation within 15 days failing which the agreement shall stand terminated. Thereafter the Authority may request the Collector to acquire the land in question under Land Acquisition Act.

In witness whereof, the Parties hereto have caused this Agreement to be signed in their respective names as on the day and year first above written.

**SIGNED, SEALED AND DELIVERED**

**1. For and on behalf of Authority (Give details of Authority)**

**Signature:**

**Name:**

**Designation:**

**Address:**

**2. For and on behalf of owner**

**Signature:**

**Name:**

**Address:**

**3. In the presence of : (Witness)**

**Signature:**

**Name:**

**Designation:**

**Signature:**

**Name:**

**Designation: ..... ”.**

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,  
AMITABH AWASTHI, Dy. Secy.